

Die Finanzierung künftiger Sanierungsarbeiten

Inaugural-Dissertation
zur Erlangung des akademischen Grades
eines Doktors der Wirtschaftswissenschaft
durch die Rechts- und Staatswissenschaftliche Fakultät
der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster

vorgelegt von
Norbert Cremer
Diplom-Kaufmann
aus Mülheim a. d. Ruhr

1962

Die Finanzierung künftiger Sanierungsarbeiten

Inaugural-Dissertation
zur Erlangung des akademischen Grades
eines Doktors der Wirtschaftswissenschaft
durch die Rechts- und Staatswissenschaftliche Fakultät
der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster

vorgelegt von
Norbert Cremer
Diplom-Kaufmann
aus Mülheim a. d. Ruhr

1962



1. Berichterstatter : Prof. Dr. S e r a p h i m

2. Berichterstatter : Prof. Dr. H o f f m a n n

Dekan : Prof. Dr. L u k e s

Tag der mündlichen Prüfung : 6 Juni 1962

V o r w o r t

Am 1. Juli 1960 ist das Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht ¹⁾ inkraft getreten. Damit wurde in der deutschen Wohnungswirtschaft ein neuer Abschnitt eingeleitet, welcher der Interdependenz aller marktwirtschaftlichen Bereiche Rechnung trägt und uns einem einheitlichen Ordnungsgefüge aller Märkte näher bringt.

Die Schaffung dieser neuen Situation auf dem Wohnungsmarkt, auf dem das Wirtschaftsgut Wohnung über 40 Jahre lang der Zwangsbewirtschaftung unterlag, fällt in einen Zeitpunkt, in dem die Beseitigung des objektiven Wohnungsfehlbestandes absehbar ist. Hieraus und aus der Absicht, die Wohnungswirtschaft der Konzeption der sozialen Marktwirtschaft anzupassen, ergibt sich aber eine völlig veränderte Marktsituation, da die Marktwirtschaft und der damit verbundene Wettbewerb ganz anderen Regeln unterliegt, als sie in den letzten 40 Jahren in der Wohnungswirtschaft gehandhabt wurden. Im Hinblick auf die neue Wettbewerbssituation ergibt sich die zwingende Notwendigkeit, den sanierungsbedürftigen Wohngebieten mehr denn je Beachtung zu schenken. Im anderen Falle wäre ein Herabsinken des Wohnniveaus und eine ständig fortschreitende Wertminderung die Folge, die einer Verschwendung volkswirtschaftlichen Kapitals gleichkäme.

Die Vernachlässigung erhaltenswerter Bausubstanz muß langfristig auf einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu einem Absinken des Mietpreises und damit zu einem weiteren Auseinanderklaffen des Mietpreisgefüges führen. Es muß daher die ernst zu nehmende Forderung aufgestellt werden, wertvolle Substanz zu retten, die Quantität als Maßstab aufzugeben und das Wohnungsangebot qualitativ zu verbessern.

1) Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23.6.1960, BGBl.I, Seite 389 ff.



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41555417_0004

G l i e d e r u n g

	<u>Seite</u>
Einleitung	6
A) Die Ausgangsposition bei der Lösung des Sanierungsproblems	
I. Problemstellung und Aufbau der Arbeit	9
II. Der Begriff der Sanierung	12
III. Der Sanierungsbedarf	14
IV. Die soziale Struktur der Bevölkerung der Sanierungsgebiete	15
V. Die Typisierung der Sanierungsprojekte	20
1. Erhaltung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudegruppen	21
2. Sanierung durch Auflockerung, Umbau und Modernisierung	21
3. Die denkmalpflegerische Sanierung in Wohngebieten	22
4. Die Totalsanierung (Bereinigung und Neuordnung von Stadtgebieten)	23
B) Die Kosten der Sanierung	
I. Die Differenzierung der Kosten als Grundlage der Finanzierung der Sanierung (Theoretischer Teil)	26
1. Die Sanierungskosten	29
2. Die Herstellungskosten	36
II. Die Kosten konkreter Sanierungsprojekte	
1. Kostenbeispiel zum Typ I: Instandsetzung und Sanierung der werkseigenen Siedlung "im Kray"	38
a) Ausgangslage, Ziele und Plankosten der Sanierung "im Kray"	39
b) Wirtschaftlichkeitsberechnung	41

c) Vergleich der bisher entstandenen Kosten mit den Plankosten	42
d) Kosten und Miete	43
e) Kritische Stellungnahme	46
2. Kostenbeispiel zum Typ II: Sanierung einer Gebäudegruppe durch teilweisen Abbruch und Umbau in einer Großstadt des Ruhrgebiets	47
a) Ausgangslage und Ziele	47
b) Die Kosten und ihre Finanzierung	48
c) Kritische Stellungnahme	52
3. Kostenbeispiel zum Typ III: Die denkmalpflegerische Sanierung von Wohngebieten der Regensburger Altstadt	54
a) Ausgangslage und Ziele	55
b) Die Differenzierung der Kosten	58
c) Finanzierung, Wirtschaftlichkeit und Miete	63
d) Erfahrungen und kritische Stellungnahme	68
4. Kostenbeispiel zum Typ IV: Die Bereinigung und Neuordnung eines Gebietes in einer Großstadt des Ruhrgebietes	71
a) Ausgangslage und Ziele	71
b) Bestand und Planung	74
c) Kosten	75
d) Kritische Stellungnahme	76
III. Die Kosten unter dem Aspekt kurz- und langfristiger Wirtschaftlichkeits- überlegungen	77
C. Die Durchführung der Finanzierung	
I. Die Kategorien der Bauherren (Sanierungsträgerschaft)	80
1. Die Vorteile einer gemischt-wirt- schaftlichen Trägerschaft	84
2. Die Methode des Zusammenschlusses	86
3. Die Formen des Zusammenschlusses	87

	<u>Seite</u>
II. Allgemeine Betrachtungen zur zukünftigen Finanzierung städtebaulicher Maßnahmen	94
III. Die Finanzierung von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen	97
1. Welche Möglichkeiten bestehen zur Finanzierung der Maßnahmen über die Kreditinstitute?	99
2. Inwieweit ist der Einsatz öffentlicher Mittel gerechtfertigt und vom Gesetzgeber vorgesehen?	101
3. Erweiterungs- und Änderungsvorschläge für die Zukunft	107
IV. Die Finanzierung umfassender Sanierungsprogramme	110
1. Welche Merkmale bestimmen die Finanzierungspraxis des Wohnungsbaues?	113
2. Welche Änderungen sind angesichts des Überganges vom Wohnungsbau zum Städtebau angezeigt?	114
3. Welchen Gegebenheiten und gesetzlichen Grundlagen stehen die Gemeinden bei der Finanzierung von Sanierungs- oder Neubaugroßvorhaben gegenüber?	116
4. Welche Ansatzpunkte bieten sich zu einem einheitlichen Finanzierungssystem des Städtebaues?	121
5. Die Ausgestaltung des Städtebau-Finanzierungssystems	124
6. Die Bündelung der Mittel beim Träger der Maßnahmen	128
Schlußwort	132
Anhang	
Tabellen	133
Schaubilder	146
Literaturverzeichnis	148

E i n l e i t u n g

Als Folge des zweiten Weltkrieges, sei es durch Zerstörung oder den Zustrom von Flüchtlingen, herrschte in der Zeit nach 1945 ein Bedarf an Wohnraum, dessen Ausmaß zunächst kaum zu übersehen war. Der Mangel an Wohnraum stellte Staat und Wirtschaft vor eine Aufgabe, die ein wirtschafts- und sozialpolitisches Problem ersten Ranges bildete. So war das Hauptanliegen der Wohnungspolitik, wie schon nach dem ersten Weltkrieg, zunächst darauf ausgerichtet, einmal die brennende Wohnungsnot so schnell wie möglich zu beseitigen, zum anderen eine "Überteuerung" des Wohnungsbaues weitgehend zu verhindern.

Angesichts der Tatsache, daß der Wohnungsfehlbestand in erheblichem Maße reduziert werden konnte und die Wohnungswirtschaft der sozialen Marktwirtschaft eingegliedert werden soll, kann die Sanierung nicht mehr länger als ein Tatbestand zweiten Ranges behandelt werden, sondern verlangt eine sukzessive Lösung je nach dem Grade der Sanierungsdringlichkeit.

Ganz allgemein ergibt sich hier eine Schicksalsfrage von höchstem politischen Rang, nämlich die Frage nach dem Gefälle zwischen Altwohnungs- und Neuwohnungsbestand. Dieses Gefälle hat in der letzten Zeit besonders stark zugenommen. Gleichzeitig aber verringerte sich das soziologische Gefälle zwischen den menschlichen Gruppen. So hat der gestiegene Lebensstandard den Wunsch nach sozialer Geltung verstärkt, der u.a. in gehobenen Ansprüchen an die Wohnung seinen Ausdruck findet. In vielen Fällen ist es dem einzelnen oder einer Gruppe jedoch nicht möglich, die Wohnverhältnisse zu bessern. Diese Aufgabe muß daher über die allgemeine Wohnungspolitik hinaus als gesellschaftspolitische Entscheidung von besonderer Bedeutung angesehen werden.

Es wäre naheliegend zu glauben, mit dem Abbau der Wohnungszwangswirtschaft würde sich das Sanierungsproblem von selbst lösen, da die Grundeigentümer ein Interesse daran haben müßten, aus eigener Initiative die Wohnsubstanz ihrer Grundstücke zu verbessern, um ein höheres Mieteinkommen zu erzielen bzw. das bestehende Mieteinkommen für die Zukunft zu sichern.

Die Erfahrungen, die man bei der Durchführung großer Sanierungsprojekte vor dem letzten Weltkrieg in europäischen und außereuropäischen Ländern gesammelt hat und die vom Internationalen Verband für Wohnungswesen und Städtebau ¹⁾ systematisch wissenschaftlich ausgewertet wurden und die Erfahrungen der jüngsten Zeit, besonders in England und USA, aber auch in anderen europäischen Ländern, haben gezeigt, daß Selbstsanierungen - Sanierungen durch die Eigentümer ohne Mitwirkung der öffentlichen Hand - bisher nicht ausgereicht haben, um den Gebäudebestand in einem vom volkswirtschaftlichen Gesichtspunkt aus vertretbaren Tempo zu erneuern.

Dies beruht namentlich auf zwei Umständen: Einmal gehen die Anforderungen an eine nachhaltige Gesundung von "Elendsvierteln" über die wirtschaftlichen und organisatorischen Möglichkeiten von einzelnen Grundeigentümern meist hinaus, zum anderen zeigt sich die privatwirtschaftlich ermittelte Sanierungsreife in der Regel zu einem viel späteren Zeitpunkt als die auf volkswirtschaftliche Rücksichten gegründete Sanierungsbedürftigkeit. Denn der Private wird im allgemeinen erst dann sanieren, wenn eine neue Bebauung mit Sicherheit eine Verzinsung des Grundwertes einbringt, die ebenso groß oder größer ist als die Nettoeinnahme des Grundstückes in seinem jetzigen Zustand und da stets - selbst in Perioden mit freien

1) Slum Clearance and Reconditioning of Insanitary Dwellings, 1935.

Wohnungen - eine starke Nachfrage nach billigen Wohnungen vorhanden ist, behalten sie auch nach Eintritt der aus sozialen Rücksichten begründeten Sanierungsbedürftigkeit eine gewisse Ertragsfähigkeit.

Die mit einer Sanierung verbundenen, zum Teil recht hohen Kosten, führen zudem nach der Sanierung zu einem Preis für das Gut Wohnung, von dem nur sehr schwer vorauszusagen ist, ob die Nachfrager bereit und in der Lage sind, ihn zu zahlen. So führt auch der Unsicherheitsfaktor zu einer beträchtlichen Verzögerung der Sanierung. Vom volkswirtschaftlichen Gesichtspunkt aus darf die Sanierungsbedürftigkeit aber nicht nur allein nach Wirtschaftlichkeitsberechnungen und einer in Geldwert ausgedrückten Rendite ermittelt werden.

Der Wohnungsbau als ein Teil des Städtebaues beinhaltet vielmehr eine gesellschaftspolitische Entscheidung, die auf ästhetischen, soziologischen, medizinischen, kulturellen und nicht zuletzt sozialen Erfordernissen gegründet ist.

Wenn das Problem der Sanierung in einem Zeitpunkt an uns herantritt, in dem man immer deutlicher vor Augen hat, daß man vom Wohnungsbau zum Städtebau gelangen muß, so ist auch bei der Durchführung der Sanierung eine Wandlung in der Haltung des Menschen gegenüber seinen Mitmenschen erforderlich, die geistige Bereitschaft, sich verantwortlich zu fühlen für die unbeeinträchtigte Daseinsgestaltung der Menschen. Nur wenn diese innere Bereitschaft zur gegenseitigen Verantwortlichkeit vorhanden ist, lassen sich die rechtlichen, organisatorischen und wirtschaftlichen Probleme der Sanierung sinnvoll lösen.

A) Die Ausgangsposition bei
der Lösung des Sanie-
rungsproblems

I. Problemstellung und Aufbau der Arbeit

Das erste und schwierigste Hindernis auf dem Wege der Sanierung liegt in der Überwindung veralteter Formen und Strukturen vielzähliger Art. Die Schwierigkeiten zeigen sich gleichermaßen auf gesetzgeberischem, verwaltungsorganisatorischem, sozialem und finanziellem Gebiet und stellen den Wissenschaftler, den Politiker und den Praktiker vor Probleme, zu deren Lösung es ihrer ganzen Einsatzbereitschaft bedarf.

Lange Zeit geübte Praktiken, unsoziale Verhaltensweisen der Eigentümer von Slums und heruntergewirtschafteten Wohngebäuden erschweren die erforderlichen Wandlungen statt sie zu fördern - und doch ist der Wandel die unumgängliche Voraussetzung einer Erneuerung.

Diese Notwendigkeit hat in der letzten Zeit immer mehr ihren Ausdruck gefunden in der Forderung vom "Wohnungsbau zum Städtebau" gelangen zu müssen. Diese Tatsache hat ihren ersten gesetzgeberischen Niederschlag im Bundesbaugesetz ¹⁾ gefunden, das erstmalig eine städtebauliche Regelung auf Bundesebene geschaffen hat, aber ein System der Finanzierung nicht beinhaltet.

Aber auch eine Änderung auf diesem Gebiet ist eine unumstößliche Voraussetzung für eine elastische und kontinuierliche Abwicklung der Sanierung als einem Teilbereich des Städtebaues.

Im Rahmen dieser Arbeit soll unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen der Versuch unternommen werden darzulegen, welche Änderungen oder

1) Bundesbaugesetz vom 23.6.1960, BGBl. I 1960, S. 341 ff.

Neuregelungen dem Verfasser zweckmäßig erscheinen, um eine reibungslose Finanzierung der Sanierung zu gewährleisten. Ausgehend vom vielschichtigen Begriff der Sanierung sollen zunächst die Sanierungsvorhaben einer unbedingt notwendigen Typisierung unterzogen werden, die allerdings keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben kann.

Zu einer Beurteilung des Sanierungsproblems genügt es aber nicht allein, Gebäude und Gebiete auf ihren Zustand zu untersuchen, vielmehr verlangen auch die soziologischen Verhältnisse ganz besondere Beachtung. Daher ist es erforderlich, den von der Sanierung betroffenen Personenkreis - sowohl die Grundeigentümer als auch die in den Sanierungsgebieten lebenden Bewohner - auf seine finanzielle Belastbarkeit hin zu überprüfen.

Nach diesen grundsätzlichen Überlegungen ist eine eingehende Analyse der bei der Sanierung anfallenden Kosten vorzunehmen. Auf die Untersuchung der Kosten wurde besonderes Gewicht gelegt, da ihre genaue Kenntnis neben städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten mit Rücksicht auf die nicht unbegrenzt verfügbaren Mittel mitausschlaggebend sein dürfte bei der gemeinsamen Entscheidung des Städtebauers und Wirtschaftlers, ob eine partielle oder totale Sanierung angebracht ist.

Der Umfang und die Art der Kosten vermitteln aber auch einen Eindruck darüber, wie elastisch und anpassungsfähig das Finanzierungssystem in sich sein muß, damit zeitliche Verzögerungen bei der Bereitstellung der Mittel vermieden werden, die zu Verlusten führen würden.

Die ermittelten Ergebnisse über die den Grundstückseigentümern zur Verfügung stehenden Einkommen, die Struktur der Gebiete insgesamt, die Grundstücksgrößen und den Umfang des zur Deckung der Kosten erforderli-

chen Kapitals werden wertvolle Aufschlüsse darüber geben, welche Art der Trägerschaft geeignet ist, allen Beteiligten ihre Rechte, aber auch ihre Mitarbeit bei der Sanierung zu gewährleisten, ohne einen nachhaltigen Erfolg der Maßnahmen zu gefährden.

Die Gestaltung der Trägerschaft soll den Ausgangspunkt für die Fragen der Kapitalbeschaffung und Kapitalverwendung bilden. Denn die Art der Trägerschaft wird für die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen in Zukunft von entscheidender Bedeutung sein und muß somit integrierender Bestandteil des Systems werden.

Da die Sanierung unter dem Leitbild der "Abkehr vom Wohnungsbau zum Städtebau" vor sich gehen sollte, wird eines der Hauptziele darin bestehen zu zeigen, wie eine Koordinierung der Interessen, eine Verknüpfung von privater und öffentlicher Initiative zu erreichen ist, um alle verfügbaren Mittel für die Lösung des Problems zu mobilisieren.

Abschließend bleibt noch zu bemerken, daß sich die Arbeit grundsätzlich auf die Stadtsanierung beschränkt, da die Probleme ländlicher Sanierungen zumindest zu einem großen Teil anders geartet sind, wenn auch hinsichtlich des Finanzierungssystems die Möglichkeit nicht ausgeschlossen werden soll, einen ähnlichen wie in dieser Arbeit aufgezeigten Weg einzuschlagen.

II. Der Begriff der Sanierung

Der Begriff der Sanierung ist vielschichtig und wird auch in wissenschaftlich-theoretischen Untersuchungen wie in der Praxis recht unterschiedlich verstanden und angewandt.

Sanierung stammt aus dem Lateinischen und bedeutet Heilung, Gesundung. Angewandt auf den Bereich der Wohnungswirtschaft bedeutet Sanierung die Beseitigung von Mißständen jeglicher Art zur Verbesserung der wohnbaulichen Lebensverhältnisse, zur Schaffung einer gesunden, der Entwicklung der Persönlichkeit dienenden Umgebungsatmosphäre. Dabei können die Mißstände sowohl eine unmittelbare als auch mittelbare Beeinträchtigung verursachen, die den vollen Genuß oder die unumschränkte Nutzung der Wohnungen verhindert.

Die eine Sanierung begründenden Krankheitsursachen können sehr unterschiedlicher Natur sein. Sie können ihren Ursprung haben in einer Beeinträchtigung sozialer Belange, der baulichen Wohnungspflege oder auch des Verkehrs. Für die vorliegende Arbeit ist es im Interesse einer rationalen Beurteilung annähernd vergleichbarer Tatbestände sinnvoll, die zu untersuchenden Sanierungsmaßnahmen auf ein bestimmtes Kausalitätsverhältnis abzustellen.

Die angesprochenen Sanierungsmaßnahmen sollen grundsätzlich ihren Ursprung in der Wohnstruktur nehmen, sei es im Zustand der Wohnsubstanz selbst oder aber in der sie beeinflussenden Umgebungsatmosphäre. So sollen zwar auf die Wohnlage einwirkende Verkehrsmängel oder störende Einflüsse von Gewerbe und Industrie in Mischgebieten Berücksichtigung finden, nicht aber sollen Sanierungen behandelt werden, die ihren eigentlichen Ursprung gewerblicher oder industrieller Neuordnung verdanken oder rein verkehrstechnischer Art sind.

Die Sanierung muß als ein integraler Bestandteil der städtischen Erneuerung verstanden werden, so wie der Sanierungsplan einen integralen Bestandteil des allgemeinen Flächennutzungsplanes bildet.

Die Sanierung von Wohnungen als Aufgabe der Wohnungs- und Sozialpolitik hat von der Normalwohnung auszugehen, nicht etwa von einem Minimalbedürfnis, sondern von einem bestimmten Wohnungsniveau, das je nach der wirtschaftlichen Entwicklung eines Landes verschieden sein kann. Eine Sanierungsbedürftigkeit von Wohnungen ist dementsprechend immer dann gegeben, wenn ihr Zustand den an das Wohnungsniveau gestellten Anforderungen nicht entspricht. Kennzeichen dafür sind Störungen, welche den uneingeschränkten Genuß der Wohnungen beeinträchtigen. Sie können einmal durch die bauliche Gestaltung oder den derzeitigen baulichen oder ausstattungsmäßigen Zustand bedingt sein, zum anderen durch die Umgebungseinflüsse wie z.B. Werksnähe, Bahnhofsnähe oder Grubennähe, die eine starke Schmutz-, Lärm- und Rauchentwicklung mit sich bringen. Dabei können die störenden Faktoren sowohl einzeln als auch zusammen auftreten.

Ausgehend von der Normalwohnung können die sanierungsreifen Wohnungen in zwei Kategorien unterschieden werden:

1. Wohnungen, die mit wesentlichen Grundmängeln behaftet sind,
2. Wohnungen, die "zum dauernden Aufenthalt von Menschen ungeeignet" sind.

Hieran anknüpfend kann eine weitere Unterscheidung getroffen werden zwischen verbesserungs- und erneuerungsbedürftigen Wohnungen und Wohngebieten. Verbesserungsbedürftige Wohnungen werden in der Regel mit einem relativ geringen Aufwand, erneuerungsbedürftige dagegen nur durch Abbruch und Neuaufbau in einen dem Wohnungsniveau entsprechenden Zustand gebracht werden

können.

Es wäre wenig sinnvoll, von streng normativen Vorstellungen ausgehen und einen erschöpfenden Katalog von Mängeln aufstellen zu wollen, wichtig ist eine den besonderen Umständen Rechnung tragende Totalitätsbeurteilung.

III. Der Sanierungsbedarf

Über den Sanierungsbedarf der Bundesrepublik liegen bisher keine genauen Angaben vor. Der Anteil der sanierungsbedürftigen Wohnungen, gemessen am Gesamtwohnungsbestand der Bundesrepublik, dürfte jedoch relativ hoch sein. Erst die in letzter Zeit von Bund und Ländern eingeleiteten Untersuchungen sowie die im Bundesbaugesetz vorgeschriebene Verpflichtung der Gemeinden, sanierungsbedürftige Wohngebiete innerhalb des Gesamtbebauungsplanes gesondert auszuweisen, werden in Zukunft einen genaueren Überblick ermöglichen.

Ausgehend vom Alter der Gebäude kommt Grünau ¹⁾ bei einer Schätzung des Sanierungsbedarfes zu dem Ergebnis, daß in Zukunft 4 Millionen Wohnungen des Altwohnungsbestandes einer Sanierung bedürfen, wobei diese Zahl eher als zu niedrig als zu hoch angesehen werden kann.

Von den 5 Millionen Wohnungen des Altwohnungsbestandes, die durch den stufenweisen Abbau der Wohnungszwangswirtschaft dem Preisstop entzogen werden, kann

1) Vgl. hierzu: Grünau, E.: "Problematische Wohnungsdefizitberechnung", in: Wohnungswirtschaft an der Wende, Beilage zu Heft 15 "Der Volkswirt" vom 9. April 1960, S. 10 ff.

höchstens eine Million als in einem ausreichenden Zustand befindlich betrachtet werden. Mehr als über die Hälfte der 5 Millionen Wohnungseinheiten ist 100 Jahre und älter, rund 2,9 Millionen Wohnungen dürften vor 1799 erbaut worden sein. Neben diesen über 160 Jahre alten Gebäuden sind aber auch noch Bauten der späteren Zeit wirtschaftlich und grundrißmäßig so überaltert, daß in den nächsten 30 bis 40 Jahren noch zusätzlich 2 bis 3 Millionen Wohnungen abgerissen werden müssen, so daß die Zahl von 4 Millionen Wohnungseinheiten eine Mindestgröße darstellen dürfte.

IV. Die soziale Struktur der Bevölkerung der Sanierungsgebiete

Für die Beantwortung der Frage, wie zukünftige Sanierungen finanziert werden sollen, ist es von entscheidender Bedeutung zu wissen, wem die Wohngebiete gehören und wer sie bewohnt.

Denn zur Schaffung eines für die Sanierung geeigneten Finanzierungssystems ist einmal eine genaue Kenntnis der finanziellen Leistungsfähigkeit der Grundeigentümer, zum anderen ein exakter Überblick über die zumutbare Belastbarkeit der Mieter erforderlich.

Das neugeschaffene Bundesbaugesetz rührt an die Kernfrage des privaten Eigentums. Das darin gesetzlich geregelte Mittel der Enteignung kann aber nur als eine Ausnahmelösung angesehen werden, jede andere Handhabung würde dem Grundgedanken unserer Wirtschaftsordnung zuwiderlaufen. Es muß also grundsätzlich nach einer Lösung gestrebt werden, die das Privateigentum so weitgehend wie möglich erhält, zumindest aber die daraus gewonnenen Erträge. Denn wenn es auf der einen

Seit Ziel der Wohnungsbaupolitik ist, Eigentum zu schaffen, muß das bereits bestehende Eigentum auch so weitgehend wie möglich erhalten bleiben.

Zum anderen ist die Frage zu beantworten, ob alle oder nur ein Teil der jetzigen Bewohner der Gebiete nach der Sanierung wieder dort wohnen, welche anderen Mieter gegebenenfalls in Betracht kommen und zu welchen Leistungen sie unter Berücksichtigung ihrer Einkommen in der Lage sind. Es ist außerdem zu prüfen, ob eine Nutzungsänderung des Gebietes in Betracht gezogen werden muß, die zu einer weitgehenden Umsetzung der Mieter in andere Gebiete führen würde.

Nur unter Berücksichtigung dieser Aspekte kann eine sinnvolle und gerechte Lösung des Finanzierungsproblems angesteuert werden.

Da umfassende Unterlagen für das gesamte Bundesgebiet hinsichtlich der soziologischen Schichtung in Sanierungsgebieten vorläufig noch fehlen, soll beispielhaft auf die Ergebnisse einer vom Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen durchgeführten Untersuchung ¹⁾ in den Sanierungsgebieten der Städte Dortmund, Gelsenkirchen, Duisburg, Bochum und Herne zurückgegriffen werden.

Mit ziemlicher Wahrscheinlichkeit werden in anderen Teilen des Bundesgebietes zumindest ähnliche, wenn nicht gleiche Verhältnisse anzutreffen sein.

In der vorgenannten Untersuchung wurden 2.500 Grundstücke mit ca. 11.000 Wohnungseinheiten erfaßt.

Der größte Teil der in diesen Sanierungsgebieten gelegenen Grundstücke ist Eigentum von Privatpersonen oder

1) Kühne-Büning, Lidwina: Die Bereinigung von Notstandsgebieten im rheinisch-westfälischen Industriegebiet. Beiträge und Untersuchungen, hrsg. von Prof. Dr. H.J. Seraphim, Band 52, Neue Städte und Slumsanierung in Deutschland, Verlag Rudolf Müller, Köln 1959.

Erbengemeinschaften. Nur in Einzelfällen, vornehmlich bedingt durch Industrienähe oder Ansiedlung am Stadtrand, befinden sich zusammenhängende Wohngebiete in der Hand von Industrieunternehmen oder Wohnungsgesellschaften.

Hinsichtlich der noch zu behandelnden Form der Trägerschaft erscheint es einmal besonders bedeutsam, daß sanierungsreifer Grundbesitz im Eigentum der öffentlichen Hand kaum vorhanden ist, zum anderen private Eigentumshäufungen nicht festgestellt werden können.¹⁾

Der als ausgesprochenes Einzeleigentum zu bezeichnende Grundbesitz in den untersuchten Gebieten befindet sich meist in der Hand von selbständig Berufslosen, die mit 32% relativ stark beteiligt sind, und selbständigen Berufstätigen, Handwerkern und Arbeitern, während Beamte und Angestellte nur in geringem Maße Anteil haben. Besonders kennzeichnend ist die Tatsache, daß die Grundstückseigentümer in der Hälfte aller Fälle selbst in den sanierungsreifen Gebieten wohnen.

Hieran anschließend muß die Feststellung getroffen werden, daß der zum Teil geradezu bedenkliche bauliche Zustand und die ungenügende Ausstattung nicht allein auf fehlende Bereitschaft der Bewohner und/oder Eigentümer zurückgeführt werden können, die Mißstände zu beseitigen.

Der Hauptgrund muß vielmehr in den meisten Fällen in dem sehr niedrigen Einkommen der Eigentümer²⁾, die sich von den Mieterschichten nicht stark unterschei-

1) Zum gleichen Ergebnis gelangt Lenz bei einer Untersuchung des Hausbesitzes von Hannover-Linden. Lenz, Lothar: Zur Struktur des bestehenden Hausbesitzes in Erneuerungsgebieten von Hannover-Linden, Deutsche Wohnungswirtschaft, Zentralorgan für das gesamte Haus- und Grundstückswesen, 13.Jg., Heft 7 1961, S. 188-191. Vgl. hierzu Tabellenanhang I und II.

2) Es handelt sich hierbei um das Einkommen des Haushaltsvorstandes.

den, gesehen werden, das in 75% der Fälle unter 500,- DM, zu 30% sogar unter 300,- DM monatlich lag. ¹⁾

Hinsichtlich der Mieten, die grundsätzlich recht niedrig sind, macht sich zwar ein Unterschied für abgeschlossene und nicht abgeschlossene Wohnungen bemerkbar, jedoch zahlt die Hälfte der Mieter im Durchschnitt weniger als 30,- DM monatlich. Die Untermieten der allerdings nicht sehr häufigen Untermietverhältnisse waren dagegen mit 20,- DM bis 30,- DM relativ hoch.

Die Altersstruktur der Haushaltsvorstände ist in allen untersuchten Gebieten von einer durchschnittlich gleichen Überalterung gekennzeichnet. Über die Hälfte aller Haushaltsvorstände ist über 50 Jahre alt, ein Drittel sogar über 60 Jahre alt.

Eine weitere interessante Feststellung muß darin erblickt werden, daß die Gruppe der selbständig Beruflosen wie Witwen, Rentner, Invaliden etc. unter den Bewohnern fast ebenso stark vertreten ist wie die Gruppe der angelernten und ungelernten Arbeiter, während Beamte und Angestellte fast völlig fehlen.

Die Sanierungsgebiete zeigen als weiteres Merkmal ein relativ starkes Beharrungsvermögen der Bewohner und werden fast ausschließlich von der einheimischen Bevölkerung bewohnt.

1) Zu gleichen Ergebnissen gelangt die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung in ihrer Forschungsarbeit über die Sanierung der Altstadt von Regensburg. Von den 3.015 im genauer untersuchten Sanierungsgebiet I lebenden Einwohnern waren 373 Rentenempfänger und 229 Arbeitslosenunterstützungsempfänger, wobei 20% der Rentner noch zusätzlich auf eine Wohlfahrtsunterstützung angewiesen waren. Insgesamt gesehen gehörten 95% - 97% aller Einwohner den unteren bis untersten Einkommensklassen an.

Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung, Landesgruppe Bayern: Die Sanierung der Altstadt von Regensburg, Forschungsarbeit, Juli 1959, S. 13.

Die geringe Mobilität dürfte sicherlich zu einem großen Teil durch die Wohnraumbewirtschaftung und die damit verbundenen relativ niedrigen Mieten verursacht worden sein. Immerhin kann die interessante Feststellung getroffen werden, daß heute ein sehr großer Teil der befragten Bevölkerung ein Unwohlsein empfindet, in diesen Vierteln zu wohnen, und einen Wohnungswechsel anstrebt. Der Prozentsatz war bei den Bewohnern der Stadtmitte mit 66% besonders hoch.

Fast alle Haushaltungen bevorzugen eine Mietwohnung. Der Grund für die geringe Nachfrage nach Eigenheimen dürfte in der Altersstruktur zu suchen sein und in der Einstellung, nur einen geringen Teil des Einkommens für die Wohnung ausgeben zu wollen, wobei allerdings zu bedenken bleibt, daß eine sehr viel stärkere finanzielle Beanspruchung auf Grund der niedrigen Einkommen kaum möglich wäre.

Zusammenfassend muß festgestellt werden, daß die soziale Schichtung der Bewohner von Sanierungsgebieten wie auch die besondere Eigentumsstruktur hohe Anforderungen an den Wohnungspolitiker stellen werden. Die Lösung sollte von sozialem Bewußtsein einerseits, von wirtschaftlichen Erkenntnissen andererseits entsprechend unserer Wirtschaftsordnung bestimmt sein. Der Privateigentümer sollte so weitgehend wie möglich eingeschaltet werden, die Wünsche der Mieter im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten Berücksichtigung finden. Daß eine solche Lösung realisierbar ist, haben bereits durchgeführte Sanierungen, z.B. in München und Regensburg, gezeigt.

V. Die Typisierung der Sanierungsprojekte

Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen geht über die Modernisierung einzelner Wohnungen oder Verbesserung von Wohngebäuden weit hinaus. Bei jeder Sanierung - sei es von Einzelgebäuden oder von Kleingebieten - ist neben der Rücksicht auf erhaltenswerte Bausubstanz besonderes Gewicht darauf zu legen, jede Maßnahme als Vorstufe oder Glied einer Stadterneuerung zu erfassen. So ist ein ständiges Abwägen zwischen verschiedenen möglichen Sanierungsarten erforderlich, einmal um eine durchgreifende Stadterneuerung nicht zu gefährden, zum anderen um eine sozial, besonders aber ökonomisch gerechtfertigte Lösung zu finden. Diese Notwendigkeit läßt es zweckmäßig erscheinen, die im Hinblick auf die einzelnen Sanierungsprojekte zu treffenden Maßnahmen einer Typisierung zu unterziehen, die eine kostenmäßige Gegenüberstellung - zumindest in gewissen Grenzen - ermöglicht und eine vertretbare Entscheidung erleichtert.

Wenn auch die kostenmäßige Bedingtheit ökonomischer Entscheidungen im Wohnungs- und Städtebau auf Grund seiner besonderen Stellung nicht allein entscheidend sein kann, so muß doch im Hinblick auf die nicht unbegrenzt verfügbaren Mittel mancher Kompromiß in Kauf genommen werden.

Unter Berücksichtigung aller wirtschaftlichen, finanziellen, sozialen und städtebaulichen Faktoren lassen sich zwei extreme Typen herausbilden: Einmal bleibt das Vorhandene bestehen und wird verbessert ¹⁾, zum anderen erfolgt Totalabbruch der vorhandenen Substanz, Neuordnung und Wiederaufbau des Gebietes. ²⁾

¹⁾ Dieser Typ wird in der Folge unter 1. "Erhaltung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudegruppen" beschrieben.

²⁾ Diesen Typ bezeichnen wir als Totalsanierung. Er wird unter Punkt 4 behandelt.

In dieser reinen Form werden die Typen in der Praxis kaum anzutreffen sein. Es wird sich vielmehr um Mischtypen handeln, die das eine oder andere Element stärker hervortreten lassen.

Ein weiterer Sanierungstyp unterscheidet sich dadurch, daß neben wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten denkmalpflegerische Belange Berücksichtigung finden müssen. In der Folge sollen die beiden extremen Typen, ein Mischtyp und der von denkmalpflegerischen Rücksichten gekennzeichnete Typ zur Darstellung gebracht und mit praktischen Beispielen belegt werden.

1. Erhaltung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudegruppen

Diese Form der Sanierung muß als die unterste Stufe der Sanierungsskala angesehen werden. In diesem Falle heißt Sanieren oft nur Leistungsfähigmachen. Die Modernisierung wird erreicht durch Umbauten im Inneren der im ganzen gut erhaltenen Gebäude und den Einbau von sanitären Anlagen in die Wohnungen. Die Verwirklichung des gesteckten Zieles ist wenig problematisch, da die Verbesserungen durch eine Anhebung der relativ niedrigen Mieten gewährleistet sein dürfte. Die Arbeiten sind jedoch unverzüglich in Angriff zu nehmen, um das Einreißen größerer Mißstände zu verhindern.

2. Sanierung durch Auflockerung, Umbau und Modernisierung

Die Teilsanierung oder Teilerneuerung kommt für Gebäude oder Gebiete in Betracht, die in ihrer Substanz grundsätzlich so gut erhalten sind, daß eine Auflockerung durch Entkernung und eine Modernisierung bei gleichzeitiger Entfernung einzelner störender Betriebe ausreichend ist. Hier wird oft der Abriß von Gebäude-

teilen genügen, die wegen zu starker Überbauung des Baugebietes entfernt werden müssen. Der Grad der Eingriffe ist von der Wirtschaftlichkeit abhängig, vor allen Dingen darf durch Flickwerk eine gründliche Sanierung nicht gefährdet oder gar vereitelt werden.

Die Teilsanierung umfaßt:

- a) Beseitigung der am Bestand festgestellten baulichen Mängel durch Reparatur- und/oder Modernisierungsarbeiten;
- b) Beseitigung der äußeren Umstände, die ursächlich zur Verschlechterung des baulichen Zustandes geführt haben oder führen können und eine zufriedenstellende Nutzung verhindern oder gefährden;
- c) Behebung vorhandener Mängel bei den Einrichtungen, die als notwendige oder erwünschte Voraussetzungen für eine wirtschaftlich und sozial gesunde Nutzung der Gebäude und Flächen angesehen werden.

3. Die denkmalpflegerische Sanierung in Wohngebieten

Die Erhaltung und Renovierung kulturell wertvoller Bauten und Stadtteile nimmt eine Zwischenstellung zwischen der Teil- und Totalsanierung ein. Nach rein ökonomischen Gesichtspunkten würde in den meisten Fällen sicherlich nur eine Totalsanierung in Frage kommen, aber der historische und ethische Wert dieser Baudenkmäler kann den zeitbedingten Forderungen, insbesondere des Verkehrs und der Wirtschaft, nicht ohne weiteres geopfert werden. Diese Art der Sanierung kann auch nicht ohne weiteres als ein Fall der Teilsanierung im üblichen Sinne angesehen werden, da die Kriterien für die Vernichtung und Erhaltung der vorhandenen Substanz nach anderen Gesichtspunkten getroffen werden. Eine getrennte Behandlung erscheint aber auch deshalb wünschenswert, da die kostenmäßige Erfassung weitaus problematischer ist als in den anderen Fällen der Sanierung.

4. Die Totalsanierung (Bereinigung und Neuordnung von Stadtgebieten)

Eine Totalsanierung kommt in all den Fällen in Betracht, in denen eine Teilsanierung vom ökonomischen wie auch städtebaulichen Standpunkt aus zu keinem brauchbaren Ergebnis führen würde. Dieser Tatbestand ist in all den Gebieten gegeben, deren Baubestand allgemein in sehr schlechtem Zustand ist oder/und in denen die Zuordnung der Bauwerke zueinander sowie die allgemeine städtebauliche Situation zufriedenstellende Lebensbedingungen oder Voraussetzungen gesunder Wirtschaftstätigkeit nicht gewährleisten.

Nicht mehr das einzelne Haus in seinem baulichen Zustand und sein Mangel an sanitären Einrichtungen ist bestimmend, sondern die großen Gebiete planloser Bebauung und trostloser Verwahrlosung, die uns schon in ihrer äußeren Erscheinungsform erschrecken, ebenso wie die sich häufig dahinter verbergende Gesellschaftsschicht.

Die baulichen und die gesellschaftlichen Strukturen der einzelnen Stadtviertel sind durch lange Zeit hindurch gleichzeitig miteinander entstanden. Die Sanierung von Einzelgebäuden, die einer Sanierung am dringlichsten bedürfen, würde einer Vergeudung von Geld und Zeit gleichkommen; ohne wirkliche Abhilfe zu schaffen. Der Umbau unserer Städte darf nicht mehr von "Objektvorgängen" und "Objektvorrängen" abhängig sein, sondern muß von städtebaulichen Gesichtspunkten in ihrer ganzen Breite bestimmt werden. Überalterte Baugebiete, ungeachtet dessen, ob das eine oder andere Gebäude Wohnungen enthält, die den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse noch genügen, bedürfen in ihrer Gesamtheit einer völligen Bereinigung und Neuordnung. Dabei wird es Aufgabe einer sorgfältigen Prüfung und Planung sein, zu entscheiden, welche Objekte innerhalb des Sanierungsgebietes belassen oder umgebaut werden kön-

nen und sich der Umformung sinnvoll einfügen. Außerdem wird vor der Sanierung eingehend zu untersuchen sein, welcher Bestimmung die neu zu ordnenden Gebiete unter Berücksichtigung der städtischen Struktur und ihrer Entwicklung am besten zugeordnet werden können. Diese Entscheidung ist von weitgehendster Bedeutung, wenn die Sanierung der Entwicklung von morgen nicht entgegenwirken und eine falsche Planung keine unnötigen Kosten verursachen soll.

Zusammenfassend können folgende Kriterien für die Totalsanierung herausgestellt werden:

- a) Abbruch der vorhandenen Gebäude
- b) Neuordnung und neuerliche Nutzung
 - (1) der bereinigten Flächen und
 - (2) der möglicherweise vorhanden gewesenen unbauten Grundstücke im Bereinigungsgebiet.
- c) Wiederunterbringung der durch die Sanierung betroffenen Bürger im Sanierungsgebiet und/oder durch Bereitstellung von Ersatzwohnungen. Dabei ist der Unterbringung einkommensschwacher und der Wiedereingliederung soziallabiler Bevölkerungsschichten besondere Beachtung zu schenken.
- d) Die Entmischung von oder Versorgung mit Gewerbebetrieben muß in einem dem Gebiet entsprechenden Verhältnis Berücksichtigung finden. Soziale Härten müssen vermieden und entschädigungsreife Ansprüche abgegolten werden.
- e) Schaffung von öffentlichen und privaten Folgeeinrichtungen.
- f) Der wachsende Flächenbedarf des fließenden und ruhenden Verkehrs verlangt besondere Beachtung, wenn eine organische Verknüpfung des Gebietes gesichert sein soll.

Abschließend kann festgestellt werden, daß es sich bei der Stadtsanierung also nicht nur um das Instandsetzen oder Sanieren von Wohnungen oder um die Versorgung

gewisser Bevölkerungsgruppen mit Wohnungen handelt wie im sozialen Wohnungsbau, sondern es geht in besonderem Maße um die Einordnung eines Gebietes in die Stadtstruktur.

Mit dem Umbau unserer Städte wird sich auch eine Neugruppierung der Bevölkerung vollziehen, wie sie ohne Wohnraumbewirtschaftung laufend geschieht.

Vier Jahrzehnte Wohnungszwangswirtschaft hat die Bevölkerungsstruktur in den Altbaugebieten weitgehend sterilisiert. Ziel der Eingliederung der Wohnungswirtschaft in die auf den Regeln des Wettbewerbes beruhende soziale Marktwirtschaft ist es aber, die Entscheidungsfreiheit auf einem weitgehend freien Wohnungsmarkt wiederherzustellen. Die Bürger werden dann selbst bestimmen, wo sie sich als Bevölkerungsgruppe zueinandergesellen und von wem sie sich absondern. Ein noch so gut instandgesetztes Wohngebäude als Einzelobjekt im abgewirtschafteten Gebiet wird nur einen mäßigen Ertrag bringen und bedeutend an Wert verlieren.

Die Sanierung geht über die wohnungspolitische Notwendigkeit hinaus und wird zur gesellschaftspolitischen Entscheidung durch die Bereitschaft, gesunde Nachbarschaftsverhältnisse zu schaffen. Diese Aufgabe ist aber nur zu bewältigen, wenn auch im ökonomischen, besonders im finanziellen Bereich eine den Anforderungen entsprechende, elastische Lösung gefunden wird.

B) Die Kosten der Sanierung

I. Die Differenzierung der Kosten als Grundlage der Finanzierung der Sanierung (Theoretischer Teil)

Die Finanzierung der Sanierung als städtebauliche Maßnahme ist dadurch gekennzeichnet, daß sie neben den üblicherweise im Wohnungsbau zu deckenden Kosten noch mit weiteren spezifischen Kosten belastet ist, insbesondere den Sonderkosten der Sanierung.

Dieser sonst im Wohnungsbau nicht auftretende Kostenfaktor gewinnt mit steigendem Sanierungsgrad an Bedeutung, erhält aber ganz besonderes Gewicht für den Fall der Totalsanierung mit der Folge, daß bereits vor Baubeginn umfangreiche Mittel zur Verfügung stehen müssen. Darüberhinaus treten die anderen Kosten - und das auch wieder insbesondere für die Totalsanierung - in ganz anderen Relationen zutage, da es sich ja nicht nur um die Erstellung eines Gebäudes, sondern um die Sanierung eines Gebietes, ja eines ganzen Stadtviertels handelt.

Um ein Finanzierungssystem zu finden, das diesen Anforderungen gerecht wird, ist es unbedingt erforderlich, die unterschiedlichen Kosten in ihrer Bedeutung so genau wie möglich zu erfassen. Denn nur so ist es möglich zu entscheiden, welche Kapitalquellen zu ihrer Deckung herangezogen werden können und müssen.

Zu diesem Zweck soll in einer allgemeinen, theoretischen Darstellung der Kosten für die Totalsanierung eine Aufteilung des ökonomischen Ablaufs des Sanierungsprozesses vorgenommen werden und zwar in Sanierungskosten ¹⁾ und Wiederaufbaukosten (Herstellungskosten).

1) Bei der Aufteilung des ökonomischen Ablaufs des Sanierungsprozesses wird für eine theoretische Kostenbetrachtung der Begriff der Sanierung eingeengt, da nur die Bereinigung und Neuordnung darunter verstanden wird.

Diese Aufteilung erscheint begründet, da nach der Deckung des reinen Sanierungsaufwandes annähernd die gleichen ökonomischen Voraussetzungen zum Wiederaufbau im Sanierungsgebiet vorliegen wie bei anderen Wohnungsbaumaßnahmen. Außerdem ist dadurch die Möglichkeit gegeben, sich ein besseres Bild über den ökonomischen Ablauf der Sanierung und damit über die Höhe des benötigten Mitteleinsatzes zu schaffen.

Bei den von den Merkmalen der Totalsanierung gekennzeichneten Mischtypen läßt sich diese Trennung bei der Erfassung der Kosten mit der gleichen Konsequenz nicht durchführen. Der variierende Wiederaufbauprozess bei diesen Sanierungen stößt auf Schwierigkeiten bei Beantwortung der Frage, wann das Wiederaufbaustadium erreicht ist. Bei der Entscheidung, welche Maßnahmen zur Sanierung und welche zum Wiederaufbau bzw. dem Umbau gehören, spielt hier nicht so sehr der Zeitpunkt, wann das erste Stadium abgeschlossen ist, die entscheidende Rolle, sondern die Art der Maßnahmen, die es kennzeichnen.

Bei dem der Erhaltung und Verbesserung dienenden extremen Typ der Einzelsanierung läßt sich diese Trennung nicht durchführen. Daher sollen bei diesem Typ unter Sanierungskosten alle die Kosten verstanden werden, die entstehen, um die Wohnungen auf ein höheres Wohnniveau anzuheben.

Zu einer sinnvollen Unterscheidung zwischen den zwei Stadien der Totalsanierung und den davon gekennzeichneten Mischtypen ist es notwendig, bereits im voraus in jedem einzelnen Fall zu bestimmen, welche Ausgaben und Einnahmen zum ersten Glied der Sanierungsrechnung, einer Art von Gewinn- und Verlustrechnung, gezählt werden sollen. Die dabei ermittelten Ergebnisse finden ihren Niederschlag in der Plankostenrechnung, auf Grund deren im Zusammenhang mit dem Finanzierungsplan die ökonomischen Voraussetzungen für den Neubau wie auch für den Umbau und Instandsetzungsarbeiten an erhaltungswürdigen

Gebäuden dahingehend überprüft werden, ob die Kosten durch die zukünftigen Mieten gedeckt werden können.

Außerdem erhält man durch die Zweiteilung eine bessere Kontrolle darüber, ob ein Gebäude verbessert statt abgebrochen werden soll, da ein unwirtschaftlicher Umbau oder/und eine unwirtschaftliche Verbesserung eine durchgreifende Stadterneuerung verzögert oder gar vereitelt.

Unter dem Aspekt des Abbaues der Wohnungszwangswirtschaft muß als Idealfall davon ausgegangen werden, daß sich sowohl bei Total- als auch bei differenzierten Sanierungen zumindest die Bebauung selbst zu tragen hat, d.h. eine Finanzierung der Neubaukosten bzw. Umbaukosten mit eigenen und Mitteln des freien Kapitalmarktes. Bezüglich dieser Hauptgesichtspunkte gilt es jedoch, einige Einschränkungen zu machen.

Erstens können Fälle vorkommen, wo es aus kulturgeschichtlichen oder ähnlichen Rücksichten erforderlich ist, für die Erhaltung eines Gebäudes mehr zu opfern, als es eine streng ökonomische Verhaltensweise zulassen würde.

Zweitens kann die zukünftige Zweckbestimmung des Sanierungsgebietes Differenzierungen erforderlich machen, z.B. Umwandlung in ein rein gewerblich genutztes oder ausschließlich Wohnzwecken dienendes Gebiet (z.B. für einkommensschwache Bevölkerungskreise).

Weiter kann der Zeitpunkt der Durchführung der Sanierung eine Rolle spielen. Es ist denkbar, daß die wirtschaftlichen Verhältnisse es erforderlich machen, die Vernichtung von Werten zu vermeiden und die Investitionen einzuschränken, was zu einer "erhaltenden" Sanierung führen könnte, wo man vielleicht sonst eine Total-sanierung vorziehen würde.

Sanierung ist daher nicht nur nach rein städtebaulichen Idealen durchführbar, sondern verlangt ein sorgfältiges Erfassen der Kosten unter Berücksichtigung der jeweiligen wirtschaftlichen Entwicklung.

1. Die Sanierungskosten

Nur Kosten, die entstehen, um den Wiederaufbau des Sanierungsgebietes mit der Bebauung außerhalb von Sanierungsgebieten gleichzustellen, sollen als reine Sanierungskosten betrachtet werden.¹⁾

Diese grundsätzlich vor Baubeginn anfallenden Kosten sind in erster Linie davon abhängig, ob die Sanierung von der Gemeinde durchgeführt wird oder aber von Privaten. In dem einen Falle müssen erhebliche Mittel für den Erwerb der bebauten Grundstücke aufgebracht werden, im anderen Falle entsteht das Problem der Entschädigung nicht in dem Umfange, da das in den Grundstücken ruhende Eigenkapital der Privaten bestehen bleibt.

Weiter gehören zu den Sanierungskosten die zu leistenden Zahlungen für Abbruch von Gebäuden, Entschädigungen für eintretende Rechtsverluste oder/und Vermögensnachteile usw. Aus der Gegenüberstellung von Sanierungsausgaben und Sanierungseinnahmen (z.B. bei Wiederveräußerung von baureifen Grundstücken durch die Gemeinde nach erfolgter Bereinigung und Neuordnung) wird sich in der Regel ein Sanierungsverlust einstellen. Die zur Deckung des Sanierungsverlustes aufzuwendenden Mittel stellen "unrentierliche Kosten" dar.²⁾

Der Sanierungsverlust wird bestimmt als Unterschiedsbetrag zwischen einerseits dem Wert der Grundstücke und Gebäude vor der Sanierung zuzüglich der Abbruchausgaben, der Entschädigungen an Gewerbetreibende etc. und andererseits dem Wert der Grundstücke und Gebäude nach abgeschlossener Sanierung (Bereinigung und Neuordnung).

Die wichtigsten Posten der Sanierungsrechnung sollen an einem konstruierten Beispiel einer Sanierung, die von Privaten durchgeführt wird, erläutert werden.

Das Sanierungsgebiet besteht aus x qm Wohnfläche, wovon

¹⁾ Vgl. Fußnote 1 Seite 26.

²⁾ Die "unrentierlichen Kosten" werden im weiteren Verlauf der Arbeit noch eingehender erörtert werden.

$1/2 \times qm$ abgebrochen werden sollen. Es soll in dem Beispiel davon ausgegangen werden, daß ein Zusammenschluß von Privateigentümern $3/4$ der Grundstücke auf sich vereinigt, $1/4$ wird enteignet.

Die wichtigsten Posten der Sanierungsrechnung werden demnach wie folgt aussehen:

Sanierungsrechnung (Gewinn- und Verlustrechnung der
Bereinigung und Neuordnung)

(1) Wert der Grundstücke und Gebäude vor der Sanierung:		
(a) Grundstücke der Eigentümer:		
Grundwert	225.000	
Gebäudewert 1)	525.000	
(b) Die übrigen Grundstücke		
Grundwert	75.000	
Gebäudewert 1)	<u>175.000</u>	1.000.000
(2) Ausgaben für Abbruch		100.000
(3) Entschädigungen an Gewerbetreibende		150.000
(4) Ausgaben für Straßen und sonstige Anlagen		50.000
(5) Betriebsausgaben		
./. Betriebseinnahmen		0
(6) Verwaltungsausgaben		25.000
(7) Zinsausgaben		0
Wert der Grundstücke und Gebäude vor der Sanierung zuzüglich der Ausgaben unter (2) bis (7):		<u>1.325.000</u>
(8) Wert der Grundstücke und Gebäude nach der Bereinigung und Neuordnung:		
Gebäudewert	700.000	
./. des Wertes der beseitigten Gebäude	<u>250.000</u>	450.000
Grundwert	300.000	
+ Grundwertsteigerung	<u>150.000</u>	<u>450.000</u>
		<u>900.000</u>
Der Sanierungsverlust beträgt demnach:		425.000
		=====

1) Dieser umfaßt den Sachwert und den kapitalisierbaren Ertragswert.

Zu den einzelnen Posten ist folgendes zu bemerken:

(1) Wert der Grundstücke und Gebäude vor der Sanierung

Dieser Posten wird allgemein der größte der Sanierungsrechnung sein. Er sollte daher bei Ausarbeitung des Sanierungsplanes rechtzeitig ermittelt werden, da er bei gemeindlichen Sanierungen die aufzubringenden Mittel entscheidend beeinflusst, bei privaten Sanierungen einen erheblichen Anteil der Eigenkapitalbasis bilden dürfte.

Zur Beurteilung können z.B. Angaben über die Grundsteuermeßbeträge und Grundstücksverkäufe der letzten Jahre innerhalb des Sanierungsgebietes herangezogen werden ebenso wie die Mieten.

Da der Wert der Grundstücke und Gebäude vor der Sanierung, insbesondere des Grund und Bodens, von entscheidender Bedeutung für den ökonomischen Ablauf der Sanierung ist, wird es jedoch wünschenswert sein, eine sicherere Grundlage als die oben erwähnte dadurch zu schaffen, daß eine Schätzung durch eine unparteiische Instanz vorgenommen wird. Die Möglichkeit der Erstattung eines Gutachtens sieht das Bundesbaugesetz in § 136 vor.¹⁾ Es wird jedoch entscheidend auf die Besetzung der Gutachterausschüsse ankommen, wenn eine gerechte Beurteilung erreicht werden soll. Die Wertfeststellung wird auch häufig entscheidend dafür sein, ob Private gewillt sind, die Sanierungen selbst durchzuführen oder ob sie ihre Grundstücke gegen Entschädigung an die Gemeinde abtreten.

(2) Ausgaben für Abbruch (Abbruchkosten)

Dieser Posten wird in der Regel von geringerer Bedeutung sein, da die Ausgaben, ob es sich um eine Totalsanierung oder eine differenzierte Sanierung handelt, immer zu einem Teil durch Einnahmen aus dem

1) § 136 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960, a.a.O.

Verkauf oder durch Wiederverwendung von alten Materialien aufgewogen werden ¹⁾. Sie können in jedem Falle durch Einholen eines Angebotes im voraus festgestellt werden.

(3) Die Entschädigungen an Mieter und Gewerbetreibende

Die Entschädigungen für Mieter von Wohnungen werden sich in der Regel, soweit das Mietverhältnis mit der vorgeschriebenen Kündigungsfrist gelöst wird, auf die Umzugskosten beschränken. Dagegen werden die Entschädigungsansprüche von Gewerbetreibenden oft nur mit unendlichen Schwierigkeiten und Zeitverlusten zu lösen sein. Es wird hier einer sehr geschickten Verhandlungstaktik bedürfen, wenn einerseits die Kosten nicht ins Unendliche steigen, andererseits die Sanierungsarbeiten nicht unendlich lange verzögert werden sollen. Die Einplanung der Gewerbebetriebe in die zu sanierenden Gebiete oder Umsetzung in Ersatzgebiete wird daher besondere Sorgfalt und Geschick verlangen.

Dieser Kostenfaktor wird auch entscheidend davon bestimmt werden, welcher zukünftigen Nutzung ein Gebiet zugeführt wird. So sollte bei City- oder citynahen Gebieten eingehend geprüft werden, ob eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder Geschäftsgebäude im Rahmen der Stadtentwicklung angezeigt ist, da hierdurch die für Vermögensnachteile zu gewährenden Entschädigungen erheblich eingeschränkt werden können.

(4) Ausgaben für Straßen und sonstige Anlagen

Es ist bei der Aufstellung der Sanierungsrechnung zu prüfen, in welchem Umfange Areale für Straßenerweiterungen und andere öffentliche Zwecke abgetreten werden müssen und ob Entschädigungen zu zah-

1) Diese Tatsache wurde durch Befragen bei städtischen Baudezernaten bestätigt.

len sind, soweit die Höhe der Entschädigung die Verlustrechnung beeinflusst.

(5) Betriebsausgaben und -einnahmen während der Sanierung

Die Höhe der für die Dauer der Sanierung entstehenden Betriebsausgaben und -einnahmen wird schwierig im voraus zu berechnen sein. Immerhin wird es von Vorteil sein, sie im voraus mit einem der Größe des Objektes entsprechenden Betrage nach Erfahrungssätzen in die Rechnung miteinzubeziehen.

(6) Verwaltungsausgaben

Die Ausgaben der Gemeinde bei der Ausarbeitung und Vorlage des Sanierungsplanes sind als solche für eine allgemeine gemeindliche Aufgabe zu betrachten. Sie müssen daher in die allgemeine Betriebsabrechnung der Gemeinde einbezogen werden. Erst wenn der Plan endgültig genehmigt ist, können die Verwaltungsausgaben zur Durchführung der Sanierung kalkuliert und mit einem entsprechenden Betrage in die Sanierungsrechnung eingesetzt werden.

(7) Zinsausgaben

Bei der Unterschiedlichkeit und möglichen Größe der Sanierungsvorhaben kann die Höhe der Zinsen für Voraus-Investitionen ganz erheblich ins Gewicht fallen. Dazu kommen möglicherweise die für die Sicherstellung von Dauerfinanzierungsmitteln zu zahlenden Vorauszinsen. Die Zinsen können von Fall zu Fall sehr stark variieren, da einmal das vorhandene Eigenkapital, zum anderen die strenge Einhaltung des Sanierungszeitplanes von entscheidender Bedeutung sind.

(8) Wert der Grundstücke und Gebäude nach der Bereinigung und Neuordnung

Gegenüber den unter (1) bis (7) aufgezählten Posten, die als Debetseite der Verlustrechnung betrachtet werden können, steht auf der Kreditseite der Wert der Grundstücke und Gebäude nach Abschluß der reinen Sanierungsmaßnahmen.

Wenn auch im voraus zugegeben werden muß, daß gegen die Ermittlung eines solchen Wertes Einwendungen gemacht werden können, so ist doch - vor allen Dingen beim Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde - eine gewisse Wertvorstellung für die Zukunft unabdingbar.

Diese wird vor allen Dingen entscheidend sein bei dem Entschluß der Privaten, ob sie eine Sanierung selbst durchführen oder ihre Grundstücke gegen Entschädigung zur Verfügung stellen.

Als Wertansatz könnten die für das Gebiet ausgearbeiteten Flächennutzungs- und Bebauungspläne dienen. Hinzu kommen die Angaben des Sanierungsplanes darüber, in welchem Umfange die bestehende Bebauung erhalten bleiben und umgebaut werden soll, welcher Standard, welche gemeinschaftlichen Einrichtungen und Flächen vorgesehen sind.

Man kann allerdings einwenden, daß eine vorweggenommene Festlegung der zukünftigen Werte die Käuferfunktion außer Kraft setzt.

Dagegen kann aber geltend gemacht werden, daß zwar die Gemeinde den Wert so hoch wie möglich ansetzen wird, um den Sanierungsverlust einzuschränken, an dem sie beteiligt ist, andererseits kann dem entgegen gewirkt werden durch die Verpflichtung der Gemeinde, diesen Wertansatz nicht zu unterschreiten, falls sie die Sanierung selbst durchführt.

Die vorstehenden Erläuterungen, die in der Sanierungsrechnung enthalten sind, können nicht als erschöpfend angesehen werden. Auf Grund der Unterschiedlichkeit der Sanierungsvorhaben, die in konkreten Fällen zur Durchführung gelangen werden, ist es wohl kaum möglich, eine erschöpfende Aufzählung vorzunehmen. Die Entscheidung muß vielmehr in jedem einzelnen Falle den gegebenen Tatsachen angepaßt werden.

Eine weitgehende Festlegung des wirtschaftlichen Ablaufes der Sanierung verlangt zwar eine äußerst minutiöse Planung, bietet aber die Gewähr dafür, das Vertrauen der Beteiligten zu stärken und unnötige Härten zu vermeiden.

Diese Aufteilung des ökonomischen Ablaufs des Sanierungsprozesses läßt sich in der Folge bei den praktischen Kostenbeispielen nicht durchführen. Wie schon zu Beginn der Kostenuntersuchung betont wurde, ist sie für den extremen Typ der Einzelsanierung und die differenzierten Sanierungen nicht mit letzter Konsequenz durchführbar. Bei dem extremen Typ der Totalsanierung reichen die vorhandenen Unterlagen leider nicht aus, um die Aufteilung vorzunehmen. Es sei aber darauf hingewiesen, daß eine Aufteilung des ökonomischen Ablaufs der Sanierung bei zukünftigen Maßnahmen wertvolle Aufschlüsse über Art und Menge der benötigten Mittel zu geben vermag, insbesondere über den zeitlichen Ablauf ihrer erforderlichen Bereitstellung.

2. Die Herstellungskosten

Über die Herstellungskosten ist in der Literatur viel geschrieben worden. Eine ins einzelne gehende Erörterung kann daher im Rahmen dieser Arbeit unterbleiben. Dagegen soll aber eindringlich darauf hingewiesen werden, daß bei der Durchführung von Totalsanierungen und

den davon gekennzeichneten Mischtypen die Möglichkeit zu Baukostensenkungen gegeben ist. Die erhöhten Aufwendungen, die bei der Planung (einschließlich Neuordnung) entstehen, sollten durch größtmögliche Rationalisierung bei der Durchführung von Großbauvorhaben ausgeglichen werden. Das bedeutet, daß Sanierungsplan und Zeitplan aufeinander abgestimmt sein müssen, die optimale Größenordnung für die jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommen wird, bestmögliche Koordinierung der unternehmerischen Leistungen etc. Weiterhin ist es im Rahmen der technischen Entwicklung angezeigt, weitgehend vorgefertigte Bauteile zum Einsatz zu bringen, eine Praxis, die sich in anderen Ländern, besonders in U.S.A., bereits weitgehend durchgesetzt hat.

Nicht zuletzt soll darauf hingewiesen werden, daß gepoolter Baubedarf in der Lage ist, einen Einfluß auf die Preisbildung am Baumarkt auszuüben und inflationistischen Entwicklungen entgegenzuwirken. Immerhin dürfte die Baukonjunktur in den kommenden Jahren zu einem nicht unbedeutenden Teil von Sanierungsarbeiten bestimmt werden.

II. Die Kosten konkreter Sanierungsprojekte

Nach dieser allgemeinen Kostenbetrachtung sollen im Anschluß an die bereits vorgenommene Typisierung entsprechende Kostenbeispiele aus der Praxis für die 4 Typen dargestellt werden. Es muß vorausgeschickt werden, daß die Typen bei der Anwendung auf die Wirklichkeit nicht in reiner Form angetroffen werden, vielmehr sind die Übergänge fließend. Immerhin soll der Versuch unternommen werden, bei der folgenden Darstellung so nahe wie möglich an die erarbeitete Typisierung ¹⁾ anzuknüpfen. Der Darstellung der Kostenbeispiele wurde besondere Bedeutung zugemessen, da es nur auf Grund von genauen Kostenvorstellungen möglich ist zu ermessen, welche Anforderungen an das zu schaffende Finanzierungssystem zu stellen sind. Mit Rücksicht auf die nicht unbegrenzt verfügbaren Mittel wird auch im Einzelfalle nur eine exakte Kostenermittlung eine Entscheidung darüber ermöglichen, ob eine Maßnahme wirtschaftlich sinnvoll ist oder nicht.

1. Kostenbeispiel zum Typ I:

Instandsetzung und Sanierung der werkseigenen Siedlung im Kray ²⁾.

Das nachfolgend erläuterte Sanierungsprogramm durch Umbau- und Verbesserungsarbeiten in einer Stadtrandsiedlung in Herne/Westfalen wurde im Jahre 1955 begonnen, konnte aber bisher noch nicht abgeschlossen werden. Daher erscheint es zweckmäßig, zunächst die Ausgangslage zu schildern und das gesteckte Ziel aufzuzeigen. Sodann soll der Kostenvoranschlag für alle geplanten Maßnahmen dargelegt werden und zwar aus zwei Gründen: Erstens ist die Sanierung noch nicht abgeschlossen und insofern lie-

¹⁾ Vgl.hierzu die Ausführungen auf S.14 ff. der Arbeit.

²⁾ Vgl.hierzu: Vieth,K.H.: Sanierungsmöglichkeiten in Wohngebieten am Stadtrand, in: Neue Städte und Slum-sanierung in Deutschland. Beiträge und Untersuchungen. Neue Folge der "Materialien-Sammlung für Wohnungs- und Siedlungswesen", hrsg.von Prof.Dr.H.J.Seraphim, Band 52, S.97-111, Verlag Rudolf Müller, Köln 1959.

gen endgültige Ergebnisse nur zum Teil vor, zweitens aber ist so die günstige Gelegenheit gegeben, soweit die Sanierungsarbeiten bereits durchgeführt wurden, die tatsächlich entstandenen Kosten mit den vorgegebenen Plankosten zu vergleichen. Dadurch können wertvolle Hinweise für die möglicherweise im zeitlichen Ablauf einer Sanierung auftretenden Differenzen gewonnen werden.

a) Ausgangslage, Ziele und Plankosten der Sanierung
"im Kray"

Nach eingehender Prüfung der verschiedenen Sanierungsmöglichkeiten entschied man sich auf Grund der gut erhaltenen baulichen Substanz zu einer Modernisierung durch Umbauten und den Einbau von sanitären Einrichtungen, die den vorherigen Bau von Be- und Entwässerungsanlagen und den Anschluß an die Kanalisation erforderlich machten.

Eine solche Lösung schien sowohl finanziell gerechtfertigt als auch städtebaulich vertretbar.

Die geplanten Maßnahmen verfolgten in jedem Falle das Ziel, durch die Sanierung abgeschlossene Wohnungen zu schaffen, die weitgehend mit eigenem Bad und WC, zumindest aber mit eigenem WC ausgestattet werden sollten.¹⁾ Dies sollte, soweit erforderlich, durch die Umänderung der Treppenläufe und den Einbau von Innenbädern mit Entlüftung erreicht werden.

Außerdem bedurfte die geschotterte, wassergebundene Straße dringend einer Verbesserung und die Schaffung von Grünflächen sollte das Bild abrunden.

Die 93 Wohnungseinheiten der 22 Häuser umfassenden Siedlung sollten nach Durchführung des Projektes folgende Ausstattung aufweisen:

1) Vgl. hierzu Tabellenanhang III: Wohnungszustand, Wohnungsgröße und Mietaufkommen der Siedlung im Kray vor und nach der Sanierung. Ferner im Anhang: Schaubild I und II: Grundrisse und Ausstattung der Wohnungstypen C und D nach der Sanierung.

- 24 WE je 3 Räume, abgeschlossen, mit Bad und WC (Typ A)
(Haus Nr. 2, 3, 6, 7, 10, 21)
- 4 WE je 4 Räume, abgeschlossen, mit Bad und WC (Typ B)
(Haus Nr. 22)
- 24 WE je 4 Räume, abgeschlossen, mit WC u. Bad in der
Waschküche eingerichtet (Typ C)
(Haus Nr. 15, 16, 17, 18, 19, 20)
- 16 WE je 4 Räume, abgeschlossen, mit WC u. Bad in der
Waschküche eingerichtet (Typ D)
(Haus Nr. 11, 12, 13, 14)
- 3 WE je 4 Räume, abgeschlossen, mit WC u. Bad in der
Waschküche eingerichtet (Typ F)
___ (Haus Nr. 9)
- 71 WE, abgeschlossen, mit Bad und WC
- 16 WE je 3 Räume, abgeschlossen, mit WC (Typ E)
(Haus Nr. 1, 4, 5, 8)
- 3 WE je 3 Räume, abgeschlossen, mit WC (Typ F)
(Haus Nr. 9)
- 3 WE je 2 Räume, abgeschlossen, mit WC (Typ F)
___ (Haus Nr. 9)
- 22 WE, abgeschlossen, mit WC.

Für die geplanten Maßnahmen ergaben sich hierbei laut
Voranschlag im einzelnen folgende Kosten:

(1) Entwässerungsprojekt

Herstellung eines 400 m langen Straßen-
kanals ¹⁾ einschließlich mechanischer
Klärgrube

46.000,- DM

(2) Straßenausbau

Ausbau der geschotterten, wassergebun-
denen Straße ¹⁾ auf 6,00 m Fahrdamm-
breite mit einer Schwarzdecke

38.000,- DM

(3) Kosten und Gebühren für die Hausan-
schlüsse

(a) An Baukosten je Hausanschluß 400,- DM
insgesamt 34 x 400,- 13.600,- DM

(b) 20,- DM Anschlußgebüh-
ren je m Frontlänge an
die Stadt Herne rd. 14.000,- DM

27.600,- DM

Übertrag

111.600,- DM

1) Nach Herstellung von Kanal und Straße einschließlich
eines Wendeplatzes im Südtail der Siedlung sollten
diese Objekte in das Eigentum und die Pflege der
Stadt Herne übergehen.

Übertrag:

111.600,- DM

(4) Begrünungsmaßnahmen und sonstige

Außenarbeiten

(a) Schaffung von Grünflächen zwischen Straßenbord und Hausvorderfront

(b) Abgrenzung der Grundstücke durch zwischen die Häuser gestellte Zaunzüge

(c) Befestigung der Zugangswege von der Straße zu den Hauseingängen
Maßnahmen unter (a) - (c)

24.400,- DM

(d) Unmittelbar an die Siedlung angrenzende Brach- und Unlandflächen (Schuttböschungen, Taileinschnitte), grundstücksmäßig Eigentum der Bergbau AG Lothringen, werden der Stadt Herne zur Aufforstung zur Verfügung gestellt

-, -

Unvorhergesehenes

4.000,- DM

Kosten der Außenanlagen insgesamt

140.000,- DM

Kosten je Wohnung bei 93 WE

=====

rd. 1.500,- DM.

(5) Baukosten

(a) 24 WE des Typs A, je WE 3.100,-

74.400,- DM

(b) 4 WE des Typs B, je WE 3.100,-

12.400,- DM

(c) 24 WE des Typs C, je WE 2.000,-

48.000,- DM

(d) 16 WE des Typs D, je WE 2.000,-

32.000,- DM

(e) 16 WE des Typs E, je WE 1.800,-

28.800,- DM

(f) 9 WE des Typs F, je WE 2.500,-

22.500,- DM

218.100,- DM

Unvorhergesehenes

11.900,- DM

Baukosten insgesamt

230.000,- DM

=====

Durchschnittliche Baukosten je WE
bei 93 WE rd. 2.470,- DM.

b) Wirtschaftlichkeitsberechnung

Zur Zeit der Planung der Sanierung betrug die durchschnittliche Monatsmiete "im Kray" 26,- DM¹⁾. Bei einer

1) Angaben der Bergbau AG Lothringen.

durchschnittlichen Wohnungsgröße von 50 qm entspricht dies einem Preis von DM 0,52/qm monatlich.

Nach Abschluß der Arbeiten sollte eine Mieterhöhung durchgeführt werden, dem Wert der dann abgeschlossenen und relativ gut ausgestatteten Wohnungen entsprechend. Dabei wurde als Maßstab der Mittelwert zwischen der ursprünglich gezahlten und der 1955 im sozialen Wohnungsbau gezahlten Miete zugrundegelegt:

$$\begin{array}{r} \text{DM } 0,52 \\ + \text{DM } 1,10 \\ \hline \text{DM } 1,62 : 2 = \text{rd. DM } 0,80/\text{qm monatlich.} \end{array}$$

Damit errechnete sich das nach der Modernisierung der Häuser erwartete Mehrmietaufkommen mit 18.004,20 DM im Jahr. ¹⁾

Für die Kosten der Außenanlagen wurde keine Verzinsung gerechnet; den Baukosten von 230.000,- DM stand ein Mehrmietaufkommen von 18.004,20 DM gegenüber, was einer jährlichen Verzinsung von rd. 7 3/4 % entspricht.

Die Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 140.000,- DM (1.500,- DM je WE) sollten durch verlorene Zuschüsse des Werkes gedeckt werden.

c) Vergleich der bisher entstandenen Kosten mit den Plankosten

Die Darstellung der tatsächlich angefallenen Kosten stößt insofern auf Schwierigkeiten, als vielfach detailliertes Zahlenmaterial nicht vorhanden ²⁾ ist oder die endgültigen Abrechnungen noch nicht vorliegen. Immerhin lassen die vorhandenen Unterlagen einen Vergleich zu, der aufmerksame Betrachtung verdient. ³⁾

-
- 1) Vgl. hierzu Tabellenanhang III: Wohnungszustand, Wohnungsgröße und Mietaufkommen der Siedlung im Kray vor und nach der Sanierung.
 - 2) Es waren zumindest keine genaueren Angaben zu erhalten.
 - 3) Im folgenden werden die Kosten des Voranschlags nochmals in Klammern genannt.

Alle außerhalb der Gebäude anfallenden Arbeiten (Be- und Entwässerungsanlagen, Straßenbau und sonstige Außenanlagen) wurden für die gesamte Siedlung abgeschlossen. Ihre Kosten beliefen sich auf rund 230.000,- (140.000,-) DM. Von den insgesamt 93 WE wurden bisher 40 WE instandgesetzt und modernisiert. Die Kosten beliefen sich dabei auf insgesamt 103.248,- (80.000,-) DM, was durchschnittlichen Kosten von 2.581,20 (2.000,-) DM je WE entspricht. Dabei ergaben sich im einzelnen folgende Kosten je Haus ¹⁾:

Haus Nr.20,	4 WE des Typs C	9.825,-	(8.000,-) DM
Haus Nr.19,	4 WE des Typs C	9.825,-	(8.000,-) DM
Haus Nr.18,	4 WE des Typs C	9.825,-	(8.000,-) DM
Haus Nr.17,	4 WE des Typs C	9.825,-	(8.000,-) DM
Haus Nr.16,	4 WE des Typs C	9.825,-	(8.000,-) DM
Haus Nr.15,	4 WE des Typs C	9.825,-	(8.000,-) DM
Haus Nr.12,	4 WE des Typs D	10.083,-	(8.000,-) DM
Haus Nr.14,	4 WE des Typs D	11.086,-	(8.000,-) DM
Haus Nr.13,	4 WE des Typs D	11.500,-	(8.000,-) DM
Haus Nr.11,	4 WE des Typs D	11.629,-	(8.000,-) DM
10 Häuser	40 WE Typ C u. D	103.248,-	(80.000,-) DM

d) Kosten und Miete

Diese Kosten wurden dem Antrag auf Genehmigung einer Zusatzmiete zugrunde gelegt. Sie wurden bei der Überprüfung ²⁾ durch die zuständige Mietpreisbehörde teilweise als zu hoch bezeichnet oder als nicht wertverbessernd im Sinne der Altbaumietenverordnung und insofern als nicht umlagefähig unberücksichtigt gelassen.

Den Zusatzmieten für wertverbessernde bauliche Veränderungen an den Wohnungen des Typs C wurden gemäß

- 1) Geordnet nach der zeitlichen Durchführung der Bauarbeiten.
- 2) Der Antrag auf Bewilligung der Zusatzmiete erfolgte im April 1959; der Bescheid mit gutachtlicher Stellungnahme wurde im Juni 1959 erteilt.

§ 12 AMVO vom 23. Juli 1958, unter Anwendung der dort vorgeschriebenen angemessenen Verzinsung und Abschreibung ¹⁾, folgende Kosten zugrunde gelegt:

Entwässerungskosten	153,50 DM
Baukosten	971,51 DM
Einrichtungskosten	400,50 DM
6 % von 153,50 DM	9,21 DM
12 % von 971,51 DM	116,58 DM
15 % von 400,50 DM	<u>60,08 DM</u>
jährliche Mieterhöhung	185,87 DM je Mieter

Somit beträgt die monatliche Mieterhöhung je Mieter 15,49 DM.

Entgegen der ursprünglichen Absicht wurde seitens des Werkes auch die Genehmigung einer Zusatzmiete für die Kosten des Straßenbaues, der Be- und Entwässerungsanlagen und sonstigen Außenanlagen beantragt. ²⁾ Laut Antrag sollten diese in gleicher Höhe auf die einzelnen Wohnungen umgelegt werden.

Diese Handhabung wurde auf Grund der verschiedenen Längen der Straßenfronten sowie der Entwässerungsanlagen von der "Abteilung Schätzungen" als ungerechtfertigt abgelehnt. So wurde für die einzelnen Gebäudeteile der Doppelgrundstücke als auch die unterschiedliche Anzahl der Hauptmieter in den einzelnen Gebäudeteilen eine getrennte Berechnung der Kosten durchgeführt. ³⁾ Dabei wurden von den eingereichten Kosten in Höhe von

- 1) Bei Entwässerungsarbeiten 6%
bei reinen Bauarbeiten 12%
bei Einrichtungskosten 15%
- 2) Es liegt die Vermutung nahe, daß diese Reaktion durch die Nicht-Genehmigung der entstandenen Baukosten in voller Höhe für bauliche Veränderungen in den Häusern ausgelöst wurde. Dem Bescheid über die Genehmigung einer Zusatzmiete für wertverbessernde bauliche Veränderungen vom Juni 1959 folgte im August 1959 der Antrag auf obige Zusatzmiete.
- 3) Vgl. hierzu Tabellenanhang IV: Anteilige Kosten für Straßenbau, Be- und Entwässerungsanlagen und sonstige Außenanlagen der Siedlung im Kray.

230.000,- DM nur 193.986,37 DM als wertverbessernd gemäß § 12 der AMVO vom 23. Juli 1958 anerkannt.

Unter Anwendung der angemessenen Verzinsung und Abschreibung von 6% auf die anteiligen Entwässerungs- und Anliegerkosten wurde die Zusatzmiete für die einzelnen Mieter berechnet. ¹⁾

Nach diesen Angaben soll beispielhaft die heute in etwa gezahlte Miete der Mieter des Hauses Nr. 16 berechnet werden:

Ursprünglich gezahlte Miete	4 x 27,90 DM	111,60 DM
Zwischenzeitliche Mieterhöhung		24,-- DM
Zusatzmiete für wertverbessernde bauliche Veränderungen im Inneren des Hauses	4 x 15,49 DM	61,96 DM
Zusatzmiete für wertverbessernde Veränderungen außerhalb des Hauses	24,06 DM + 23,00 DM	<u>47,06 DM</u>
Gesamtmietaufkommen des Hauses Nr. 16		244,62 DM

Die durchschnittliche Miete je qm Wohnfläche beträgt bei 4 Wohnungen mit einer Größe von 51,45 qm nach der Sanierung rd. 1,19 DM monatlich. Die durchschnittliche Monatsmiete beläuft sich damit auf rd. 61,16 DM je Wohnung. ²⁾

Den bei den Beispielen gewonnenen Ergebnissen soll sich jeweils eine kurze Stellungnahme anschließen, die aber durchaus nicht negative Kritik üben will. Die erfreuliche Initiative der Unternehmen und Städte, welche die schwierige Aufgabe der Sanierung in Angriff genommen haben, verlangt volle Anerkennung. Die sich jeweils an die praktischen Sanierungsbeispiele anschließende Stel-

1) Vgl. hierzu Tabellenanhang V: Monatliche Zusatzmieten für die Kosten der Be- und Entwässerungsanlagen, des Straßenbaues und der sonstigen Außenanlagen.

2) Diese Berechnung stimmt mit den Angaben des Werkes in etwa überein, nach denen die Mieten für die sanierten Wohnungen sich heute zwischen 60,- und 65,- DM bewegen.

lungnahme verfolgt den Zweck, aus den gewonnenen Erfahrungen die notwendigen Schlüsse zu ziehen und Anregungen für die Zukunft zu geben.

e) Kritische Stellungnahme zur Sanierung im Kray

Zunächst ist festzustellen, daß bei der Aufstellung des Kostenvoranschlages - wohl in der lobenswerten Absicht, die Arbeiten in Gang zu bringen - zumindest hinsichtlich der aufzuwendenden Mittel für die Maßnahmen außerhalb des Hauses zu günstige Maßstäbe angelegt wurden. Ausgehend von diesen Wertansätzen ist jedoch sodann nicht einzusehen, wieso sie nicht in einen kostendeckenden Finanzierungsplan einbezogen worden sind, da sich für die geplanten Gesamtkosten statt $7 \frac{3}{4} \%$ immer noch eine Verzinsung von $4,86 \%$ ergeben hätte, was bei einer werkseigenen Siedlung ausreichend sein dürfte.

Durch die tatsächlich entstandenen Kosten ergeben sich nunmehr Mieten von 61,16 DM statt der ursprünglich geplanten von 41,16 DM. ¹⁾

Es soll aber nicht verkannt werden, daß ein Ansteigen der Baupreise in dem stattgefundenen Ausmaße nicht vorausgesehen werden konnte und so der zeitliche Ablauf die Kosten entscheidend beeinflußt hat. Die auf Grund der Verzögerungen ständig steigenden Kosten für die folgenden Mieter können - vor allen Dingen in Wohngebieten gleicher Berufs- und Werksangehörigkeit - zu Unzufriedenheit und Mißgunst führen.

Außerdem sollte es vermieden werden, von der einmal eingeschlagenen Finanzierungsmethode abzuweichen, da dies zu Mißtrauen bei den Mietern einerseits, zu Schwierigkeiten mit den örtlichen Behörden andererseits

1) Angesichts der heute gezahlten Preise müssen diese Mieten allerdings immer noch als relativ niedrig angesehen werden.

führen kann.

Es soll daher noch einmal herausgestellt werden: Im Sinne einer reibungslosen Sanierung ist es für alle Beteiligten erforderlich, auf eine sorgfältige Koordinierung von Sanierungsplan, Zeitplan und Finanzierungsplan zu achten.

2. Kostenbeispiel zum Typ II:

Teilsanierung einer Gebäudegruppe durch teilweisen Abbruch und Umbau in einer Großstadt des Ruhrgebietes ¹⁾.

a) Ausgangslage und Ziele

Die Sanierungsmaßnahmen erstrecken sich auf einen Wohnblock mit 15 Häusern und 150 Wohnungen, die zu vier Straßen hin gelegen sind. Sie gehören bis auf eine Ausnahme einem Privateigentümer.

Die Häuser, die zwischen 1910 und 1919 errichtet worden sind, besitzen ein WC am Treppenabsatz, das von je zwei Mietparteien benutzt wird. Im Zuge der Modernisierung soll jede Wohnung ein Bad und ein WC erhalten. Außerdem soll eine elektrische Klingelanlage sowie eine 3-Minutenlichtanlage eingebaut werden. Schließlich ist eine Erneuerung des Fußbodens sowie der Verputz der Hinterfronten der Häuser vorgesehen.

Gemeinsam mit der Modernisierung der Wohnungen soll die Hofbebauung bereinigt werden, um Platz für eine Grünanlage und einen Kinderspielplatz zu schaffen. Im Innenhof befinden sich ein Lagerplatz der Bauunternehmung des Eigentümers und die zu den Wohnhäusern gehörenden Waschküchen und Behelfskeller.

1) Die Angaben wurden im Juni 1961 ermittelt. Die Sanierung wurde bisher nicht durchgeführt.

b) Die Kosten und ihre Finanzierung

Für ein Haus mit einer Grundfläche von 119,51 qm und einer Gesamtwohnfläche von 387,21 qm (10 WE!), Typ A, ergaben sich dabei laut Unternehmerangebot ¹⁾ Kosten in Höhe von 79.911,81 DM! Hierin sind die anteiligen Kosten für den Abbruch der Hofgebäude, die Erstellung eines gemeinsamen Waschhauses und die Außenanlagen enthalten. Von den Gesamtkosten entfallen etwa 2.930,- DM auf Instandhaltungsarbeiten, so daß sich die Sanierungskosten auf rd. 77.000,- DM belaufen.

Die Kosten gliedern sich im einzelnen wie folgt:

(1) Baukosten:

Abbrucharbeiten	DM	8.334,75	
Maurer-, Putz- und Betonarbeiten		15.085,47	
Zimmererarbeiten		400,--	
Elektroarbeiten		3.659,60	
Installationsarbeiten		10.250,68	
Schreinerarbeiten		7.265,50	
Plattierungsarbeiten		3.339,--	
Glaserarbeiten		171,35	
Anstreicherarbeiten		7.153,25	
Außenputzarbeiten		2.181,50	
Fußbodenarbeiten		<u>2.930,--</u>	60.771,10

(2) Baunebenkosten

lt. Zusammenstellung je Gebäude	5.500,--
---------------------------------	----------

(3) Erforderliche Arbeiten auf dem Hof

lt. Zusammenstellung je Gebäude	6.376,--
---------------------------------	----------

Kosten je Gebäude	72.647,10
Unvorhergesehenes + 10 %	7.264,71
Gesamtkosten je Gebäude	79.911,81
	=====

1) Das Angebot wurde nachgeprüft und weist keine Über-
teuerungen auf.

Die Baunebenkosten gliedern sich wie folgt:

(a) Erweiterung des Wasseranschlusses durch die Stadtwerke	ca.	200,00
(b) Erneuerung des Elektroanschlusses durch die VEW	ca.	350,00
(c) Architekten- u. Ingenieurleistungen anteilig	ca.	1.100,00
(d) Behördenleistungen		250,00
(e) Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel Disagio usw.		1.200,00
(f) Mietausfall etc. während der Bauzeit		<u>2.400,00</u>
Baunebenkosten je Gebäude		<u>5.500,00</u> =====

Die Arbeiten auf dem Hof, die auf die Einheit umgelegt werden sollen, umfassen im einzelnen folgende Kosten:

(a) Abbruch von 15 Waschküchen bzw. Stallgebäuden je 250,-- DM	3.750,-- DM
(b) Abbruch der Werkstätten und des Lagers	<u>10.000,-- DM</u> 13.750,--

(c) Neubau eines Waschhauses für 150 - 180 Familien
Größe wird geschätzt, da Planung desselben nicht vorliegt.

6,00 m x 9,00 m, 3,50 m hoch mit Keller, 2,50 hoch, als Flachbau ausgeführt:

324 cbm umbauten Raumes
à 60,00 DM/m³

19.440,-- DM

Einrichtungsgegenstände und Installation lt. Angebot

41.800,-- DM 61.240,--

(d) Anlage von Grünflächen

Hoffläche: ungef. 44 x 67 m
= 2.948 qm

2.950 qm Hoffläche von Steinen säubern, mit Mutterboden (15 cm) anfüllen, durchfräsen, Wege anlegen und den Rest einsäen

einschl. Buschwerk je qm 7,00 DM

20.650,--

Gesamtkosten der auf dem Hof anfallenden Arbeiten

DM 95.640,--
=====

Auf jedes der 15 Gebäude entfallen somit 6.376,-- DM.

Überschlägige Kostenzusammenstellung für die Sanierung von 15 Gebäuden mit Außenanlagen:

7 Häuser des Typs A je	79.911,81	rd. DM	559.400
2 Häuser des Typs B je	79.911,81 + 5 %	rd. DM	167.800
5 Häuser des Typs C je	79.911,81 + 15 %	rd. DM	459.500
1 Haus des Typs D	79.911,81 + 35 %	rd. DM	107.900
Summe:		rd. DM	1.294.600
./. Fußbodenarbeiten DM 2.930,- x 15 -		rd. DM	44.000
Gesamtkosten:		DM	1.250.600
			=====

Unter den gegebenen Finanzierungsmöglichkeiten wurde (auf Grund der Berechnungen für die Häuser des Typs A) folgender Finanzierungsplan in Erwägung gezogen:

Finanzierungsmittel	Betrag in DM	Zinsen	Tilgung	Z. + T. in DM
Hypotheken-Darlehen aus Kapitalmarkt- mitteln	33.000,-	7%	1%	2.640,-
Darlehen aus ERP- Mitteln	25.000,-	5%	10%	3.750,-
Darlehen aus zins- verbilligten Mit- teln des Landes				
NRW	9.000,-	4,5%	20%	2.205,-
Eigenmittel	<u>10.000,-</u>	4%	-	<u>400,-</u>
	77.000,-			8.995,-
	=====			=====

Nach § 12 der Altbaumietenverordnung in der Fassung des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht ¹⁾ ist bei Vornahme von Modernisierungsarbeiten eine Erhöhung der Jahresmiete um 14% der aufgewendeten Kosten zulässig, aber nur insoweit, als es sich nicht um Instandhaltungsko-

1) § 12 der Altbaumietenverordnung in der Fassung des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23.6.1960, BGBl.I, S. 389 ff.

sten handelt. Bei Inanspruchnahme von zinsverbilligten Darlehen ist die Erhöhung um den Prozentsatz der Zinsvergünstigung zu kürzen. Da solche Darlehen in Anspruch genommen werden sollen, wäre noch eine Mieterhöhung von rund 12% der entstandenen Kosten möglich. Es ergäbe sich:

12% von 77.000,- DM	9.240,- DM
monatlich	770,- DM
auf die einzelne Wohnung entfällt	
im Monat durchschnittlich ein Betrag von	77,- DM

Da die Häuser des Typs A jeweils eine Gesamtwohnfläche von 387,21 qm aufweisen, sind das rund 1,98 DM/qm Wohnfläche. Die bisherige Miete beträgt rd. 0,80 DM/qm. Die monatliche Miete würde sich auf 2,78 DM/qm Wohnfläche erhöhen.

Bei der Gegenüberstellung der Mehraufwendung (8.995,- DM) mit dem Mehrmietaufkommen (9.240,- DM) ergibt sich ein jährlicher Überschuß von 245,- DM.

Die Situation ändert sich allerdings grundlegend, wenn der Mieter der Sanierungsmaßnahme widerspricht. In diesem Falle kann zwar nach § 28a des Mieterschutzgesetzes in der Fassung des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht das Einverständnis des Mieters durch die Zustimmung des Mieteinigungsamtes ersetzt werden, doch ist dann nur eine Mietanhebung zulässig, der Kosten und Aufwendungen von höchstens dem Dreifachen der Jahresgrundmiete zugrundeliegen. Die mögliche Mietanhebung würde sich in diesem Falle wie folgt berechnen:

Jahresmiete	$0,80 \times 387,21 \times 12$	3.717,- DM
Dreifaches der Jahresgrundmiete		11.151,- DM
davon 12 %		1.338,- DM
monatlich	rd.	111,- DM

Auf die einzelne Wohnung entfällt		
im Monat durchschnittlich ein		
Betrag von	rd.	11,- DM

Das ergäbe eine monatliche Mehrmiete von rd. 0,29 DM pro Quadratmeter Wohnfläche, insgesamt eine Miete von 1,09 DM/qm monatlich.

Den jährlichen Mehraufwendungen in Höhe von 8.995,- DM stünden nur Mehrmieteinnahmen in Höhe von 1.338,- DM gegenüber.

c) Kritische Stellungnahme

Zunächst muß festgestellt werden, daß die Mieterhöhung je qm Wohnfläche auf 2,78 DM für die einkommensschwachen Mieter, die in den Häusern wohnen, unzumutbar sein dürfte. Durch die Sanierung in der vorgeschlagenen Form aber könnte die Attraktivität der Wohnungen nicht so gesteigert werden, daß andere Nachfrager in Frage kämen, da auch das gesamte umliegende Wohngebiet eine relativ schlechte Stellung am Markt innehat.

Bei einem Einspruch des Mieters dürfte eine Sanierung für den Vermieter nicht mehr durchführbar sein.

Weiterhin muß bezweifelt werden, ob alle geplanten Maßnahmen als wertverbessernde Veränderungen angesehen werden können. Die Herausnahme der Fußbodenarbeiten als Instandhaltungsarbeiten erscheint ziemlich willkürlich.

Abgesehen von der Frage, ob die jetzige Miete von DM 0,80/qm Wohnfläche gerechtfertigt ist, würde der Vermieter bei Anwendung des erwogenen Finanzierungsplans nach Abtragung der zinsverbilligten Landesmittel bzw. der ERP-Mittel nach 5, besonders aber nach 10 Jahren in den Genuß einer ungewöhnlich hohen Rendite kommen.

In der vorliegenden Form kann also eine Finanzierung der Sanierungsarbeiten in keinem Falle gebilligt werden.

Es bleibt die Frage zu prüfen, ob sowohl im Interesse des Vermieters als auch der Mieter der Einsatz öffentlicher Mittel wirtschaftlich und sozial gerechtfertigt wäre.

Die Antwort könnte für die Finanzierung des Kinderspielplatzes und der Grünflächen zweifellos positiv lauten.

Aber diese Anlagen machen nur einen sehr geringen Prozentsatz der Gesamtkosten aus.

Ob eine Finanzierung der übrigen Arbeiten mit zinsverbilligten Mitteln zu niedrigen Tilgungssätzen zweckvoll wäre, muß zumindest als fragwürdig angesehen werden, da, insgesamt gesehen, die schlechte Wohnlage bestehen bleibt, die Wohnungen sehr klein sind und nach der Sanierung unseren Anforderungen an das Wohnniveau nicht in genügendem Maße entsprechen. Es sei hier noch auf den Bau eines Waschhauses für 150 - 180 Familien verwiesen, der zweifellos nur als eine Notlösung angesehen werden kann.

Schließlich bleibt noch zu bemerken, daß nach der Reichsgaragenordnung bei dem Umbau von 150 Wohnungen 75 Einstellungsplätze gefordert werden. Diese Notwendigkeit darf in keinem Falle übersehen werden, da es sich um einen Wohnblock im Stadtinneren handelt.

Soll aber im vorliegenden Falle auf die Grünanlage und den Kinderspielplatz nicht verzichtet werden, so müßten die Garagen unterirdisch angelegt werden. Das würde je Einstellplatz Kosten in Höhe von rund 6.000,- DM verursachen und einen zusätzlichen Kapitalbedarf von 450.000,- DM für die Gesamtmaßnahme hervorrufen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Durchführung der Maßnahmen in dieser Form den wirtschaftlichen Aufwand kaum rechtfertigen würde. Es liegt die Vermutung nahe, daß im vorliegenden Fall nur durch eine Totalsanierung im Rahmen einer Neuordnung des gesamten Wohnbezirkes eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung erreicht werden kann, wobei die Frage offen bleibt, ob das Gebiet nicht vielleicht anderen als Wohnzwecken zugeführt werden sollte.

3. Kostenbeispiel zum Typ III:

Die denkmalpflegerische Sanierung von Wohngebieten der Regensburger Altstadt.

Es liegt außerhalb des Problemkreises dieser Arbeit, eingehende Erörterungen über die Frage der Erhaltung von historisch wertvollen Bauten anzustellen.

Dieser Fall der Sanierung wurde in die Arbeit mit einbezogen, weil in einigen Städten die Stadtkernsanierung nur im Rahmen denkmalpflegerischer Belange durchgeführt werden kann, aber auch keine Veranlassung besteht, diese Sanierungen nicht in das später noch zu behandelnde Finanzierungssystem miteinzubeziehen, gegebenenfalls unter Berücksichtigung der sie erschwerenden Besonderheiten. Insgesamt gesehen aber zeigt gerade diese Sanierungsform die Sanierungsmerkmale in ihrer ganzen Vielschichtigkeit und der glückliche Umstand, daß bereits Sanierungsarbeiten in Regensburg durchgeführt oder vorbereitet wurden, bietet die Möglichkeit, wertvolle Schlüsse aus den dabei gewonnenen Erfahrungen hinsichtlich der Finanzierung zu ziehen.

Für die Sanierung von Wohngebieten unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte bietet die Altstadt von Regensburg ein Beispiel von besonderer Prägung. Diese Stadt, die sich organisch auf der Grundlage eines römischen Lagers mit Siedlung entwickelt hat, trägt noch heute eindeutig mittelalterlichen Charakter und zeigt das Bild einer noch vorgotischen Stadt in einer Größe und Reinheit wie keine zweite Stadt dieser Größenordnung in Deutschland. Es steht daher außer Zweifel, daß ein solches Stadtmonument rein verkehrsbedingten und wirtschaftlichen Überlegungen nicht geopfert werden darf.

Der große Denkmalwert der Stadt ist jedoch mit einem bedenklichen Tiefstand der Wohn- und wirtschaftlichen Werte verbunden, da gründliche Regenerationen des Stadtorganismus durch Verbreiterung der Straßen, Zusammenlegung

von Parzellen und Erneuerung der Bausubstanz fast gänzlich unterblieben sind. So finden wir trotz des Wirtschaftsaufschwunges der Bundesrepublik inmitten der Großstadt auf wertvollstem Gelände eine Verwahrlosung, welche ständig weiter fortschreitet.

a) Ausgangslage und Ziele

Die Bedeutung der Aufgabe wird bereits deutlich, wenn man sich vor Augen hält, daß die sanierungsbedürftige Altstadt von Regensburg auf etwa 60 ha Gesamtfläche in 8 000 Wohnungen 30.000 Einwohner beherbergt bei einer Gesamteinwohnerzahl von 125.000.

Die folgenden Ausführungen beruhen hauptsächlich auf den im Sanierungsgebiet I ermittelten Untersuchungsergebnissen ¹⁾, können aber mit relativ geringen Abweichungen für das gesamte Altstadtgebiet als repräsentativ angesehen werden.

Für eine möglichst wirtschaftliche und bauliche Neugestaltung sind folgende Gegebenheiten von Bedeutung:

- (1) Die Baudichte ist, von einigen wenigen Anwesen abgesehen, außerordentlich groß. Eng im Zusammenhang damit steht die Wohndichte, die bei einer im Durchschnitt nicht mehr als dreigeschossigen Bebauung bis zu 1400 Einwohnern je ha beträgt.
- (2) Die bekannten Erscheinungen herabgewirtschafteter, billiger Wohngebiete sind fast ausnahmslos alle festzustellen: überbelegte, zu kleine Räume, teilweise ohne unmittelbare Belichtung und Belüftung, völlig unzureichende sanitäre Einrichtungen wie gemeinsame Wasserzapfstellen und "Toiletten" für mehrere Wohnungen, Mülltonnen in den Wohnungsvorplätzen etc.
- (3) Trotz der hohen Wohndichte ist der gewerbliche Einschlag ziemlich stark, was vor allem angesichts der

1) Vgl. hierzu: Forschungsarbeit der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, Landesgruppe Bayern: Die Sanierung der Altstadt von Regensburg, Juli 1959.

unzureichenden Straßenverhältnisse Anlaß zur Besorgnis erregt. Die mittleren, kleinen und auch kleinsten Gewerbe- und Handelsbetriebe sind häufig durch sehr enge und lichtarme Arbeitsplätze gekennzeichnet. Neben verwahrlosten Kleinstunternehmen, die kaum einen volkswirtschaftlichen Wert besitzen, findet sich auch viel gesundes Kleingewerbe der verschiedensten Fachrichtungen, das an das Stadtzentrum gebunden ist und in einer sanierten Altstadt günstige Betriebsstätten erlangen könnte.

- (4) Ein umfangreicher Bericht der städtischen Berufsfeuerwehr aus dem Jahre 1955 kommt zu der Feststellung, daß der Altstadt kern von Regensburg derzeit als das am meisten brandgefährdetste Stadtgebiet der Bundesrepublik angesehen werden muß.
- (5) Hinsichtlich des baulichen Zustandes ergibt sich für das näher untersuchte Sanierungsgebiet I mit 998 Wohnungen ¹⁾ und 3015 Einwohnern folgende Skala:

A) gut	10,6 %
B) mittelmäßig	29,5 %
C) mangelhaft	22,8 %
D) ungenügend	<u>37,1 %</u>
	100,0 %

Die Wohnwerte dagegen sind noch weit geringer. Hierzu folgende Besonderheiten: Die Erdgeschosse sind zumeist durch sperrige Gewölbe und Mauern für eine Wohnungsnutzung ungeeignet und werden in den meisten Fällen auch nach dem Umbau nicht zu Wohnzwecken dienen können. Weiterhin erschweren die großen Bautiefen der mittelalterlichen Reihenhäuser bei schmalen Parzellen eine moderne Grundrißgestaltung. Durchgehende Treppenhäuser sind selten; sie liegen innerhalb der Mittelmauern, nehmen aufwendige Räume ein und sind unbelichtet.

1) Rund 80 % der Wohnungen haben weniger als 50 qm Wohnfläche.

Angesichts dieser Zustände verfolgt die Altstadtssanie-
rung von Regensburg folgende Ziele:

Sinnvolle Auflockerung des gesamten Baugefüges, den Er-
satz besonders schlechter oder im Zusammenhang von Ge-
bäudegruppen störender Einzelgebäude durch Neubauten
oder ihre ersatzlose Beseitigung, den Umbau geeigneter
alter Anwesen, die Auskernung von Höfen, den weitgehen-
den Verzicht auf Wohnungen in Dachgeschossen, die Ver-
besserung oder Schaffung von sanitären Einrichtungen.
Als Enderfolg aller dieser Maßnahmen sind gesunde, ge-
nügung belichtete und belüftete Wohnungen in zweckmäßi-
ger Anordnung anzusehen. Hierbei ist für die Summe der
Geschoßflächen zur Grundstücksfläche ein Verhältnis
von höchstens 1,5 : 1 anzustreben.

Die baulichen Maßnahmen in und an den Bauten müssen da-
bei durch entsprechende Anlagen außerhalb der Gebäude
ergänzt werden, um die Wohnwerte zu steigern und eine
zufriedenstellende Nutzung zu gewährleisten. Hierzu ge-
hören die Schaffung von Grün- und Erholungsflächen, die
Anlage von Kinderspielplätzen, die Umleitung des Durch-
gangsverkehrs und die verkehrsmäßige Erschließung für
den Stadtverkehr.

Eine besondere Bedeutung kommt der zukünftigen Zweck-
bestimmung des Gebietes zu. Einerseits sind den Wohn-
werten durch die Forderungen der Denkmalpflege und das
große Volumen der aus wirtschaftlichen Erwägungen zu
schonenden Baumassen Grenzen gesetzt, andererseits
aber bieten die Vorzüge der zentralen Lage bei einer
gewerblichen Nutzung die Möglichkeit einer angesichts
der hohen Kosten wünschenswerten größeren Wirtschaft-
lichkeit, ganz abgesehen davon, daß eine solche Nut-
zungsart auch ein größeres privatwirtschaftliches In-
teresse hervorrufen dürfte.

b) Die Differenzierung der Kosten

Entsprechend der Gliederung des baulichen Zustandes ist auch die Höhe der sich ergebenden Kosten für eine erfolgreiche Sanierung recht unterschiedlich. Bei einer zukünftigen, angenommenen Wohnungsgröße von 65 qm wurden je nach dem Verfallszustand beispielhaft folgende Kosten ermittelt ¹⁾:

Verfallszustand ²⁾	Kosten je qm Nutzfläche	Kosten je WE 65 qm
Typ A	421,68 DM	27.409,-- DM
Typ B	482,45 DM	31.359,-- DM
Typ C	726,70 DM	47.235,-- DM
Typ D	813,47 DM	52.875,-- DM
durchschnittliche Kosten	654,53 DM ³⁾	42.542,-- DM ⁴⁾

Diese Kosten wurden im einzelnen wie folgt ermittelt:

-
- 1) Die Zahlen wurden zum großen Teil der Forschungsarbeit der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung a.a.O. entnommen.
 - 2) Vgl. S. 56 der vorliegenden Arbeit.
 - 3) Durchschnittliche Kosten (gewogenes Mittel) je qm Nutzfläche.
 - 4) Durchschnittliche Kosten (gewogenes Mittel) je WE von 65 qm Nutzfläche.

Typ A

Wert des Altanwesens
(einschl. Grundstück)

41.600,- DM

Grundstücksgröße vor
der Sanierung 400 qm

Grundstücksgröße nach
der Sanierung 380 qm

Grundstücksverlust
(wird öffentliche

Fläche) 20 qm a 20,- DM 400,- DM

Kostenersparnis durch
wiederverwendbare
Bauteile

20.000,- DM

Grundstückswert nach
der Sanierung

380 qm a 20,- DM 7.600,- DM 28.600,- DM

Substanzverlust:

15.600,- DM

Gesamtherstellungskosten
einschl. Substanzverlust

Grundstück, Erschliessung,
reine Baukosten, Außenanla-
gen und Baunebenkosten

159.400,- DM

Substanzverlust

15.600,- DM

Gesamtherstellungskosten
einschl. Substanzverlust

175.000,- DM

Herstellungskosten der
Nutzflächen gem. 2. Berech-
nungsverordnung 1)

Nutzflächen

Anteil an den Ge-
samtherstellungs-
kosten lt. BV:

Wohnfläche 295 qm (3 Woh-
nungen)

117.595,- DM

Gewerbli-
che Fläche 120 qm (2 Lä-
den)

57.405,- DM

Nutzfläche
insgesamt 415 qm

175.000,- DM

Kosten je qm Nutzfläche

421,68 DM
=====

1) 2. Berechnungsverordnung vom 17.10.1957,
BGBl. I, S. 1719.

Typ B

Wert des Altanwesens
(einschl. Grundstück)
162 qm

42.000,- DM

Kostenersparnis durch
wiederverwendbare
Bauteile abzüglich

15.000,- DM

27.000,- DM

Zusätzlicher Grund-
erwerb 120 qm a 20,- DM
zuzüglich

2.400,- DM

29.400,- DM

Grundstückswert
nach der Sanierung
282 qm a 20,- DM
abzüglich

5.640,- DM

Substanzverlust

23.760,- DM

Gesamtherstellungskosten
einschl. Substanzverlust

Grundstück, Erschließung,
reine Baukosten, Außenan-
lagen und Baunebenkosten

141.240,- DM

Substanzverlust

23.760,- DM

Gesamtherstellungskosten
einschl. Substanzverlust

165.000,- DM

Herstellungskosten der
Nutzflächen gem. 2. Berech-
nungsverordnung ¹⁾

Nutzflächen

Anteil an den Ge-
samtherstellungs-
kosten lt. BV:

Wohnfläche 252 qm (4 Woh-
nungen)

115.495,- DM

Gewerbli-
che Fläche 90 qm (1 Laden)

49.505,- DM

Nutzfläche
insgesamt 342 qm

165.000,- DM

Kosten je qm Nutzfläche

482,45 DM
=====

1) Siehe Fußnote Seite 59.

Typ C

Wert des Altanwesens
(einschl. Grundstück) 49.800,- DM

Grundstücksgröße vor
der Sanierung 420 qm

Grundstücksgröße nach
der Sanierung 300 qm

Grundstücksverlust
(wird öffentliche
Fläche)

120 qm a 20,- DM 2.400,- DM

Kostenersparnis durch
wiederverwendbare Bau-
teile 12.000,- DM

Grundstückswert nach
der Sanierung
300 qm a 20,- DM 6.000,- DM 20.400,- DM

Substanzverlust: 29.400,- DM

Gesamtherstellungskosten
einschl. Substanzverlust

Grundstück, Erschließung,
reine Baukosten, Außen-
anlagen und Baunebenko-
sten 204.600,- DM

Substanzverlust 29.400,- DM

Gesamtherstellungskosten
einschl. Substanzverlust 234.000,- DM

Herstellungskosten der
Nutzflächen gem. 2. Berech-
nungsverordnung 1)

Nutzflächen Anteil an den Ge-
samtherstellungs-
kosten lt. BV:

Wohnfläche 232 qm (4 Woh-
nungen) 159.685,- DM

Gewerbli-
che Fläche 90 qm (1 Laden) 74.315,- DM

Nutzfläche
insgesamt 322 qm 234.000,- DM

Kosten je qm Nutzfläche 726,70 DM
=====

1) Siehe Fußnote Seite 59.

Typ D

Wert des Altanwesens
(einschl. Grundstück) 36.781,- DM

Grundstücksgröße vor
der Sanierung 247 qm

Grundstücksgröße nach
der Sanierung 162 qm

Grundstücksverlust
(wird öffentliche
Fläche) 85 qm a 20,- DM 1.700,- DM

Kostenersparnis durch
wiederverwendbare Bau-
teile 11.500,- DM

Grundstückswert nach
der Sanierung
162 qm a 20,- DM 3.240,- DM 16.440,- DM

Substanzverlust: 20.341,- DM

Gesamtherstellungskosten
einschl. Substanzverlust
Grundstück, Erschließung,
reine Baukosten, Außenan-
lagen und Baunebenkosten 203.859,- DM
Substanzverlust 20.341,- DM

Gesamtherstellungskosten
einschl. Substanzverlust 224.200,- DM

Herstellungskosten der
Nutzflächen gem. 2. Berech-
nungsverordnung 1)

Nutzflächen Anteil an den Ge-
samtherstellungskosten lt. BV:

Wohnfläche 190,90 qm (4 Woh-
nungen) 146.217,- DM

Gewerbli-
che Fläche 84,70 qm (2 Läden) 77.983,- DM

Nutzfläche
insgesamt 275,60 qm 224.200,- DM

Kosten je qm Nutzfläche 813,47 DM
=====

1) Siehe Fußnote Seite 59.

c) Finanzierung, Wirtschaftlichkeit und Miete

Angesichts der sehr hohen Kosten scheint eine alleinige Finanzierung über den freien Kapitalmarkt wohl kaum durchführbar, da für die Mieterschichten, die für diese Wohnungen in Betracht kommen, die daraus resultierende Belastung nicht tragbar wäre. Als Maßstab des zukünftigen Wohnwertes ist daher eine durchschnittliche Monatsmiete von 1,50 DM, später 1,90 DM, je qm Wohnfläche angenommen worden, wobei eine mögliche Differenzierung je nach der Lage oder der Nutzung nicht ausgeschlossen ist.

Unter Zugrundelegung der vorher aufgezeigten Kosten einerseits und der Festsetzung einer tragbaren Miete andererseits, zeigen die folgenden Richtbeispiele die ungeheueren Schwierigkeiten bei der Finanzierung.

Typ A

Die Kosten für eine Wohnungseinheit von 65 qm belaufen sich auf 27.409,- DM ¹⁾

Finanzierung:

1. Hypothek	2.000,-	DM	6%	1%	5.000,-	DM	6%	1%
Landesmittel	14.000,-	DM	0,5%	1%	11.000,-	DM	0,5%	1%
Bundesmittel	6.000,-	DM	1%	1%	6.000,-	DM	1%	1%
Eigenkapital	5.409,-	DM	4%		5.409,-	DM	4%	
27.409,-					27.409,-			

Wirtschaftlichkeitsberechnung:

K a p i t a l d i e n s t

1. Hypothek	120,-	DM	300,-	DM
Landesmittel	70,-	DM	55,-	DM
Bundesmittel	60,-	DM	60,-	DM
Eigenkapitalverzinsung	216,-	DM	216,-	DM

Bewirtschaftungskosten

1 x 40,-	DM	40,-	DM	40,-	DM
1 x 90,-	DM	90,-	DM	90,-	DM
65 qm x 2,-	DM	130,-	DM	65 qm x ca. 2,50	169,-
Abschreibung 1%		240,-	DM		240,-
Gesamtaufwendungen		966,-	DM	1.170,-	DM

Berechnung der Miete:

Bei Inanspruchnahme von
20.000,- DM öffentl.
Mitteln
(14.000,- DM Land und
6.000,- DM Bund)

Bei Inanspruchnahme von
17.000,- DM öffentl.
Mitteln
(11.000,- DM Land und
6.000,- DM Bund)

966,- : 65 x 12 =
1,23 DM pro qm Wohn-
fläche

1.700,- : 65 x 12 =
1,50 DM pro qm Wohn-
fläche

1) Siehe Seite 58 der Arbeit.

Typ B

Die Kosten für eine Wohnungseinheit von 65 qm belaufen sich auf 31.359,- DM ¹⁾

Finanzierung:

1. Hypothek	5.000,- DM	6%	1%	4.000,- DM	6%	1%
Landesmittel	14.000,- DM	0,5%	1%	15.000,- DM	0,5%	1%
Bundesmittel	6.000,- DM	1%	1%	6.000,- DM	1%	1%
Eigenkapital	6.359,- DM	4%		6.359,- DM	4%	
	31.359,- DM			31.359,- DM		

Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Kapitaldienst

1. Hypothek	300,- DM	240,- DM
Landesmittel	70,- DM	75,- DM
Bundesmittel	60,- DM	60,- DM
Eigenkapital- verzinsung	254,- DM	254,- DM

Bewirtschaftungskosten

1 x 40,- DM	40,- DM	40,- DM
1 x 90,- DM	90,- DM	90,- DM
65 qm x 2,- DM	130,- DM	65 qm x ca.2,10 DM 135,- DM
Abschreibung 1 %	276,- DM	276,- DM
Gesamtaufwendungen	1.220,- DM	1.170,- DM

Berechnung der Miete:

Bei Inanspruchnahme von
20.000,- DM öffentl. Mit-
teln (14.000,- DM Land
und 6.000,- DM Bund)

1.220,- DM: 65 x 12
1,56 DM pro qm Wohnfläche

Bei Inanspruchnahme von
21.000,- DM öffentl. Mitteln
(15.000,- DM Land und
6.000,- DM Bund)

1.170,- DM: 65 qm x 12
1,50 DM pro qm Wohn-
fläche

1) Siehe Seite 58 der Arbeit.

Typ C

Die Kosten für eine Wohnungseinheit von 65 qm belaufen sich auf 47.235,-- DM ¹⁾

Finanzierung:

1. Hypothek	14.000,-	DM	6%	1%				
Landesmittel	14.000,-	DM	0,5%	1%	28.000,-	DM	0,5%	1%
Bundesmittel	6.000,-	DM	1%	1%	6.000,-	DM	1%	1%
LAG od. M.D.	3.300,-	DM		2%	3.300,-	DM		2%
Eigenkapital	9.935,-	DM	3,33%	-	9.935,-	DM	2,03%	-
	47.235,-	DM			47.235,-	DM		

Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Kapitaldienst

1. Hypothek	840,-	DM		
Landesmittel	70,-	DM	140,-	DM
Bundesmittel	60,-	DM	60,-	DM
LAG od. M.D.	66,-	DM	66,-	DM
Eigenkapitalverzinsung	331,-	DM	202,-	DM

Bewirtschaftungskosten

1 x 40,-	DM	40,-	DM	40,-	DM
1 x 90,-	DM	90,-	DM	90,-	DM
65 x 2,-	DM	130,-	DM	130,-	DM
Abschreibung 1%		442,-	DM	442,-	DM
Gesamtaufwendungen		2.069,-	DM	1.170,-	DM

Berechnung der Miete:

Bei Inanspruchnahme von 20.000,- DM öffentl. Mitteln (14.000,- DM Land und 6.000,- DM Bund)

2.069,- DM : 65 qm x 12
2,66 DM pro qm Wohnfläche

Bei Inanspruchnahme von 34.000,- DM öffentl. Mitteln (28.000,- DM Land und 6.000,- DM Bund)

1.170,- DM : 65 qm x 12
1,50 DM pro qm Wohnfläche

1) Siehe Seite 58 der Arbeit.

Typ D

Die Kosten für eine Wohnungseinheit von 65 qm belaufen sich auf 52.875,- DM ¹⁾

Finanzierung:

1. Hypothek	19.000,- DM	6%	1%				
Landesmittel	14.000,- DM	0,5%	1%	33.000,- DM	0,5%	1%	
Bundesmittel	6.000,- DM	1%	1%	6.000,- DM	1%	1%	
LAG od. M.D.	3.300,- DM	-	2%	3.300,- DM	-	2%	
Eigenkapital	10.575,- DM	ca. 3,4%	-	10.575,- DM	ca. 0,56%		
	52.875,- DM			52.875,- DM			

Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Kapitaldienst

1. Hypothek	1.140,- DM	
Landesmittel	70,- DM	165,- DM
Bundesmittel	60,- DM	60,- DM
LAG od. M.D.	66,- DM	66,- DM
Eigenkapitalverzinsung	357,- DM	59,- DM

Bewirtschaftungskosten

1 x 40,- DM	40,- DM	40,- DM
1 x 90,- DM	90,- DM	90,- DM
65 x 2,- DM	130,- DM	130,- DM
Abschreibung 1%	500,- DM	500,- DM
Gesamtaufwendungen	2.453,- DM	1.170,- DM

Berechnung der Miete:

Bei Inanspruchnahme von 20.000,- DM öffentl. Mit- teln (14.000,- DM Land und 6.000,- DM Bund)	Bei Inanspruchnahme von 39.000,- DM öffentl. Mitteln (33.000,- DM Land und 6.000,- DM Bund)
2.453,- DM : 65 qm x 12	1.170,- DM : 65 qm x 12
3,15 DM pro qm Wohnfläche	1,50 DM pro qm Wohnfläche

1) Siehe Seite 58 der Arbeit.

d) Erfahrungen und kritische Stellungnahme

Der erste Bericht der Stadt Regensburg über die unzureichenden Verhältnisse in der Altstadt an die Oberste Baubehörde in München erfolgte im Jahre 1955. Ein Fachgutachten, das der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung 1956 übertragen wurde, wurde 1959 fertiggestellt. 1957 erfolgte auf Antrag die erste Bewilligung von Sondermitteln des Bundes in Höhe von ca. 1,1 Millionen DM. 1958 wurde mit den Umbaumaßnahmen begonnen und bis 1961 5 Anwesen umgebaut und 7 Haupt- und Nebengebäude abgebrochen ¹⁾. Der Bestand an Wohnungen in diesem eng begrenzten Bauquartier verringerte sich durch die Sanierung von 86 auf 28. Es ergibt sich somit ein Verlust an Wohnungen von rd. 65 %.

Von den bisher durchgeführten Maßnahmen wurde nur ein Projekt auf privater Basis saniert. Das Ergebnis hierbei war insofern unerfreulich, als der Eigentümer durch eine größtmögliche Ausnutzung eine große Beteiligung öffentlicher Mittel und eine hohe Rendite zu erreichen suchte.

Die vom Bund bereitgestellten Mittel für die Bodenordnung stellten einen günstigen Zwischenkredit für den Grunderwerb dar, bei dem sich keine allzu großen Schwierigkeiten hinsichtlich der grundsätzlichen Verkaufsbereitschaft zeigten, aber bei der Preisgestaltung ein geradezu groteskes Missverhältnis zwischen Ertrags- und Sachwert zutage trat. Die Preisgestaltung als eine Funktion der Wohnungsnot führte zu einer Überschätzung der Gebäude- bzw. Ertragswerte und einer Unterschätzung der Bodenwerte.

Die Finanzierung der Einzelobjekte erfolgte nach folgendem Schema:

1) Die endgültigen Kosten dieser Maßnahmen sind leider noch nicht bekannt. Über die etwaigen Kosten und die Finanzierung eines dieser Bauvorhaben vgl. beispielhaft Tabelle VI im Anhang.

(1) **Eigenleistungen:**

- (a) Grundstückswert
- (b) Gebäuderestwert
- (c) Eigenkapital

(2) **Fremdmittel:**

- (a) 1. Hypothek
- (b) Bundesmittel
- (c) Landesmittel
- (d) befristeter Aufwendungszuschuß von 0,30 M je qm

Diese Gebietssanierungen kleineren Stils, wie sie bisher in der Regensburger Altstadt durchgeführt wurden, werden durch verstärkte Darlehen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues von Bund und Land gefördert. Die Bestimmung, daß die Gesamthöhe der Bundes- und Landesmittel von der Zahl der Wohnungen bestimmt wird, kann zu dem Bemühen führen ¹⁾, möglichst viele Kleinwohnungen zwischen den noch standfesten Außenmauern unterzubringen. Ein solches Verfahren, das die Quantität zum Maßstab erhebt, führt aber gerade zum Gegenteil dessen, was eine stadtgerechte Sanierung beinhaltet und muß in Zukunft mit allen Mitteln unterbunden werden. Das bedeutet aber auch die Beseitigung dieses einseitigen Finanzierungsweges, der einen echten Engpaß darstellt. Nach den bisherigen Erfahrungen erfordert die Sanierung den Einsatz von etwa 20.000,- DM an öffentlichen Mitteln, um eine "Wirtschaftlichkeit" zu erreichen.

Die Miete war bisher auf 1,50 DM je qm Wohnfläche festgesetzt. Künftig ist als Ausgangspunkt eine Miete von 1,90 DM je qm monatlich vorgesehen, wobei durch Miet- und Lastenbeihilfen etwaige Härten vermieden werden sollen.

Die gemachten Erfahrungen zeigen, welche große Hindernisse bei der Weiterführung der Sanierung noch zu über-

1) Die Erfahrungen bei der Sanierung der Regensburger Altstadt haben diese Gefahr deutlich aufgezeigt.

brücken sein werden. Hinsichtlich der im Gutachten optimistisch angenommenen Sanierungsdauer von 15 Jahren ¹⁾ ist festzustellen, daß bei einem Fortgang der Sanierungsmaßnahmen im bisherigen Umfang ein Zeitraum von wenigstens 50 Jahren erforderlich wäre.

Der Hauptgrund hierfür ist in den hohen Kosten zu suchen, die eine freie Finanzierung von Wohnungen schlechthin unmöglich machen. Aber gerade diese Tatsache sollte angesichts der zentralen Lage vieler Objekte zu einer nochmaligen, sorgfältigen Überprüfung der Frage führen, ob nicht eine weitgehende Umwandlung der Wohngebiete in Geschäftsgebiete möglich ist, was dem Bodenwert im Stadtzentrum entsprechen würde. Hierdurch sollte die unternehmerische Tatkraft so weitgehend wie möglich angeregt werden und durch die Schaffung von Handels- und gewerblichen Betrieben und die Errichtung von Geschäftszentren die Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln auf ein unbedingt erforderliches Mindestmaß beschränkt werden.

Die schlechten Erfahrungen bei der einzigen bisher von einer Privatperson durchgeführten Sanierung sollten nicht zu übereilten Schlußfolgerungen führen. Vielmehr sollte auch weiterhin versucht werden, die Privatinitiative zu wecken und zu fördern. Etwaigen Mißbräuchen kann durch eine exakte Vorausplanung ein Riegel vorge-schoben werden.

Der Bruch mit einem unzulänglichen Finanzierungssystem, einem "System der Hintertüren", wird ohnehin solchen Machenschaften ein Ende setzen. Ein Finanzierungssystem, das den individuellen Besonderheiten der vielschichtigen Sanierungsaufgabe, nicht zuletzt den unterschiedlichen Kosten, Rechnung trägt, wird der lapidaren Absicht, eine Massenproduktion an Wohnungen mit öffentlichen Mitteln zu betreiben, entgegenwirken.

1) Forschungsarbeit der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, a.a.O., S. 30.

Schließlich beinhaltet die Sanierung der Altstadt von Regensburg nicht die Schaffung eines Museums mit Kleinstwohnungen, sondern eine Regeneration in baulicher und sozialer Sicht, die eng mit einem wirtschaftlichen Umwandlungsprozeß verbunden ist. Der erfreulichen Initiative der Stadt, die durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung auf Grund ihrer peripheren Lage bisher nicht allzu sehr begünstigt wurde, sollte die verdiente Unterstützung nicht versagt bleiben.

4. Kostenbeispiel zum Typ IV:

Die Bereinigung und Neuordnung eines Gebietes in einer Großstadt des Ruhrgebietes ¹⁾

a) Ausgangslage und Ziele

Vom Planungsamt der Stadt wurde ein Gelände im Norden der Stadt zur Sanierung ausgewählt. Das Gebiet, in dem 6 178 Einwohner gezählt wurden, umfaßt rd. 7,5 ha Nettobauland. Es grenzt im Norden an eine große Maschinenfabrik und wird von einer Bundesstraße (Bergstraße), die verbreitert werden muß, durchschnitten. Die erforderliche Straßenverbreiterung ist bereits im gültigen Durchführungsplan festgelegt.

Die in dem Sanierungsgebiet anzutreffenden Wohnblöcke sind ungünstig zugeschnitten und enthalten fast ausnahmslos überbaute Innenhöfe mit einer großen Anzahl an Kleinbetrieben, welche die Wohnlage stark beeinträchtigen. Die durchschnittliche Wohndichte beträgt 825 Einwohner je ha Nettobauland.

Nach eingehenden Untersuchungen und städtebaulichen Überlegungen wurde ein Plan für die Neuordnung aufgestellt, der noch einer weiteren Verfeinerung bedarf.

1) Da die Mitteilungen vertraulich sind, wurden die Namen geändert.

Während die in diesem Gebiet vorhandene katholische Kirche unberührt bleiben soll, sind alle übrigen Gebäude zum Abbruch vorgesehen. Die städtebauliche Neuplanung sieht drei Bereiche vor: für das Wohnen, die Kleinbetriebe und Ladenbauten.

Die Planung beinhaltet gleichermaßen eine Neuordnung des Straßennetzes, in dem lediglich die Führung der Gartenstraße mit Rücksicht auf den dort befindlichen Sammelkanal beibehalten werden soll. Im Süden des Planungsgebietes wurde eine unbedingt notwendige Fußgänger-Verbindung zwischen dem Büssingviertel durch den vorhandenen Fußgängerdurchlaß über eine zu schaffende kreuzungsfreie Verbindung über die Bergstraße in Richtung Westen vorgesehen. Zwischen der im Norden des Gebietes anschließenden Maschinenfabrik und dem reinen Wohngebiet soll zukünftig das Kleingewerbe angesiedelt werden.

Für die Erarbeitung der Bebauungs- bzw. Sanierungspläne wurde ein Zeitraum von 2 Jahren veranschlagt. Sie sollen entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes aufgestellt werden. Als Bauträger will die Gemeinde selbst auftreten, die sich zur Durchführung der Maßnahmen einer noch zu bestimmenden oder gründenden Gesellschaft zu bedienen beabsichtigt.

Für die Abwicklung der Sanierung wurde ein Zeitraum von 6 - 8 Jahren errechnet; sie soll in zwei Hauptabschnitte unterteilt werden, um einmal eine reibungslose Finanzierung zu gewährleisten und zum anderen durch Großbaustellen eine größtmögliche Rationalisierung und damit Kosteneinsparung zu erreichen.

Auf der Basis der Preise von 1960 sind die Gesamtkosten mit 98,0 Millionen errechnet worden, in denen die Kosten für Abbruch sowie Miet- und Existenzent-

schädigungen ¹⁾ nicht enthalten sind.

Der Gebäudewert der für den Abbruch vorgesehenen Bau-
blöcke beträgt rd. 25 Millionen DM, wovon rd. 8,1
Millionen DM nach 1945 investiert worden sind. Der
reine Grundstückswert ist mit 6 Millionen DM ange-
geben worden. Für den Neubau innerhalb des Sanierungs-
gebietes und der an anderer Stelle zu errichtenden
Ersatzbauten werden nach vorsichtigen Schätzungen
insgesamt 67 Millionen DM erforderlich sein.

Die beiden folgenden Übersichten geben einen Ein-
blick in die jetzige Struktur des Gebietes und in die
geplanten Maßnahmen zu seiner Neuordnung und der da-
mit verbundenen Kosten.

1) Diese Kosten dürften die Rechnung nicht unerheblich
beeinflussen, besonders angesichts der Tatsache,
daß 8,1 Millionen DM nach 1945 investiert wurden.
Bei vorsichtiger Schätzung dürften sich die Kosten
für Rechtsverluste und andere Vermögensnachteile so-
wie Abbruchkosten auf wenigstens 15 Millionen be-
laufen. Vgl. Winter, Claus: Kostenermittlung der
Sanierung eines Stadtviertels mit 5000 Einwohnern.
Materialien zur Städtebaufinanzierung III, in: Bau-
welt, Heft 15 vom 10. April 1961, S. 437 ff.
Die Gesamtkosten der Sanierung eines Stadtviertels
mit 5000 Einwohnern errechnet Winter an einem Mo-
dell, das auf den Erfahrungen beim Bau des Hansa-
viertels in Berlin aufbaut, mit 93.540.000,- DM.

b) Bestand und Planung

	Grundstücks- größe ha	Einwohner E	Wohneinheiten WE	Wohnfläche E/ha	Gewerbliche Mietparteien ortsgebunden nicht ortsggeb.	Bemerkungen
Wohnen						
Gewerbe			$\frac{6\ 178\ E}{3,5\ E/WE} =$	$\frac{6\ 178\ E}{7,5\ ha} =$		
(1) ALT						
Läden	7,5 ha netto	6 178 E	1 750 WE rechnerisch	825 E/ha	81	81
Büros						
Summen	7,5 ha netto	6 178 E	1 750 WE	-	162 Betriebe	
Wohnen						
		$400\ E/ha \times 1\ 500\ E/WE =$	$3,8\ ha =$	400 E/ha		
Wohnen	3,8 ha netto	1 500 E	430 WE			
Gewerbe	2,0 ha netto	-	-	-		16000 m ² Nutz- fläche; 240 m = 66 Betriebe
(2) An al- ter Stelle	2,0 ha netto	70 E	20 WE	-		12850 m ² Nutz- fläche; 240 m = 54 Läden
Büros	0,2 ha netto		-	-		(36000 m ² Nutz- fläche; 1200 m = 30 Büros)
Summen	8,0 ha netto	1570 E	450 WE	-	120 Betriebe und Läden	nicht weiter berücksich- tigt
Wohnen						
Wohnen	40,0 ha brutto 30,0 ha netto	4608 E	1300 WE	150 E/ha	-	Beispiel: Groß- bauvorhaben in Scholven; 1300 WE 44,0 ha brutto/36,5 ha netto
(3) An an- derer Stelle						
Gewerbe					42 Betriebe	

c) K o s t e n

Kosten DM		Objekt	Bemerkungen
(1)	ALT	25.200.000,--	Ohne Abbruchkosten, Existenz- und Mietschädigungen ¹⁾
		6.000.000,--	
	Summe	31.200.000,--	
(2)	NEU	13.500.000,--	Ohne Straßenbaukosten
	an alter	9.000.000,--	
	Stelle	1.800.000,--	
	Summe	24.300.000,--	
(3)	NEU	35.000.000,--	Ohne Straßenbaukosten und Zubehör- einrichtungen (Schule, Kirchen usw.)
	an anderer	3.150.000,--	
	Stelle		
	Summe	42.150.000,--	
Gesamtsumme		97.650.000,--	
= rd.		98,0 Mio	
		=====	

1) Siehe Fußnote Seite 73

d) Kritische Stellungnahme

Das aufgezeigte Beispiel kann auf Grund der bisherigen Planung und Kostenermittlungen nur als ein Versuch gewertet werden. Bis zu einer endgültigen Verwirklichung des Sanierungsplanes wird es noch weitgehender Verfeinerungen und Erhebungen bedürfen, insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Entschädigungsansprüche. Ein besonderer Mangel der bisherigen Planung muß darin erblickt werden, daß die Schaffung von Anlagen des Gemeinbedarfs und öffentlichen Folgeeinrichtungen unberücksichtigt geblieben ist. Diese Tatsache ist insofern bedauerlich, als dem Gedanken des Städtebaues, den Wohnungsbau und den Bau von öffentlichen Anlagen als Einheit zu sehen, bisher nicht Rechnung getragen wurde. Einschränkend muß bemerkt werden, daß eine ins einzelne gehende Beurteilung erst dann möglich sein wird, wenn die Erhebungen und vorbereitende Planung abgeschlossen sind.

Die Kosten unter dem Aspekt kurz- und langfristiger Wirtschaftlichkeitsüberlegungen

Im Anschluß an die Darstellung der Kosten der praktischen Sanierungsbeispiele erhebt sich die Frage, welche Maßnahmen städtebaulich geeignet, aber auch wirtschaftlich tragbar sind, um das gesteckte Ziel zu erreichen.

Zur besseren Veranschaulichung sollen zunächst die bei der Sanierung entstehenden Kosten pro qm Nutzfläche in der Reihenfolge der praktischen Beispiele herangezogen werden:

Typ	Kosten in DM			
I	68,00	1)		
II	199,00	1)		
III	421,68	482,45	726,70	813,47 2)
IV	550,00	3)		

Setzen wir die Neubaukosten von durchschnittlich 550,00 DM für einen qm Nutzfläche gleich 100, so erhalten wir:

Typ	Kosten in % der Neubaukosten			
I	12,4			
II	36,2			
III	78,5	87,7	132,1	147,9
IV	100,0			

Die recht unterschiedlichen Kosten der Sanierungsmaßnahmen stellen uns vor das Problem zu entscheiden, ob mit Hilfe einer partiellen Maßnahme auf ökonomisch vertretbare Weise ein nachhaltiger Erfolg erzielt werden kann.

- 1) Hierin sind alle Kosten enthalten, die entstehen, um die Wohnungen auf ein höheres Wohnniveau anzuheben durch Sanierungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der Gebäude.
- 2) Diese Kosten können nur bedingt zu einem Vergleich herangezogen werden, da ihre Höhe durch denkmalpflegerische Maßnahmen beeinflußt wird.
- 3) Diese Zahl stellt die reinen Neubaukosten für einen qm Nutzfläche des Beispiels IV dar, da eine Ermittlung der Gesamtkosten pro qm Nutzfläche im Sanierungsgebiet auf Grund der vorhandenen Unterlagen nicht möglich war.

Wie wir bei dem Beispiel I gesehen haben, sind durch die Sanierungsarbeiten relativ gut ausgestattete Wohnungen erstellt worden. Es mag vielleicht keine Idealösung verwirklicht worden sein, wenn man aber die ursprünglichen Verhältnisse mit den heutigen vergleicht, so ist mit einem relativ geringen Aufwand ein großer Erfolg erzielt worden. Eine weitergehende Maßnahme wäre in diesem Falle nicht gerechtfertigt gewesen.

Die Durchführung der geplanten Maßnahmen des Beispiels II erscheint dagegen sowohl vom ökonomischen als auch vom städtebaulichen Standpunkt aus weit problematischer, da es nur auf Grund einer eingehenden Untersuchung möglich sein wird zu entscheiden, ob eine partielle Maßnahme nicht eine Fehlinvestition darstellen könnte. ¹⁾

Bei der Sanierung von Wohngebieten unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange läßt sich eine Entscheidung über die Rechtfertigung der Maßnahmen von ökonomischen Überlegungen her nicht herbeiführen, da hier kulturgeschichtliche Rücksichten ein Übergewicht erhalten.

Es wird grundsätzlich nicht möglich sein, generelle Prinzipien dafür aufzustellen, welches Verfahren im einzelnen Falle gewählt werden soll, es wird jedoch vielfach möglich sein, durch weniger eingreifende Maßnahmen als die einer Totalsanierung befriedigende Ergebnisse zu erreichen.

Soweit die Möglichkeit besteht, durch Maßnahmen, die weniger eingreifend sind als eine Totalsanierung, einen nachhaltigen Erfolg zu erzielen, sind damit kurzfristig bedeutende Vorteile verbunden. Man schränkt die Ver-
nichtung von Werten ein, man nimmt weniger Arbeitskräfte des bereits überlasteten Baumarktes in Anspruch, die Nachfrage nach Kapital wird reduziert und die Lösung des Ersatzwohnungsproblems erleichtert.

1) Vgl. hierzu die sich an das Beispiel anschließenden kritischen Anmerkungen, S. 52 ff. der Arbeit.

Ob es vom städtebaulichen und ökonomischen Standpunkt aus langfristig ein Vorteil sein wird, weniger eingreifende Sanierungsmethoden als die der Totalsanierung anzuwenden, muß nach einer eingehenden Untersuchung und Beurteilung des Einzelfalles entschieden werden. Bei diesen Überlegungen wird es in bedeutendem Maße auf den Zeitpunkt der Betrachtung und der Durchführung ankommen. Es ist nämlich sehr gut denkbar, daß nach städtebaulichen Idealen nur eine Totalsanierung in Betracht käme, daß man aber auf Grund der ökonomischen Verhältnisse gezwungen wird, ein schwächeres Verfahren zu wählen. Die städtebaulichen Konzepte können letztlich nicht losgelöst von der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde und der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung eines Landes gesehen werden.

Die kurz- wie die langfristige Lösung des Sanierungsproblems muß die sozialen, kulturellen und städtebaulichen Bedürfnisse mit den ökonomischen Möglichkeiten gegeneinander abwägen und koordinieren. Die jeweilige Entscheidung wird in nicht unbedeutendem Maße von dem Umfang des Sanierungsproblems beeinflusst werden.

Eines der Hauptziele der Erneuerung muß aber in jedem Falle darin bestehen, Wiedererneuerungsmaßnahmen in sanierten Gebäuden und Gebieten für eine vorausschaubare Zukunft unnötig zu machen. Eine Sanierung sollte in keinem Falle der auf Dauer angelegten Flächennutzungs- und Verkehrsplanung zuwiderlaufen und die Amortisation der ihr zugrundeliegenden Investitionen sollte auf jeden Fall gewährleistet sein.

C) Die Durchführung der Finanzierung

I. Die Kategorien der Bauherren (Sanierungsträgerschaft)

Bevor die Möglichkeiten der Trägerschaft im einzelnen untersucht werden, soll noch einmal daran erinnert werden, daß das neugeschaffene Bundesbaugesetz an die Kernfrage des Privateigentums rührt. Aus diesem Grunde erscheint es dem Verfasser um so notwendiger, darauf hinzuweisen, daß bei der Suche nach einer geeigneten Form der Bauherrenschaft kein Versuch unterbleiben darf, das Privateigentum, einer der Grundpfeiler unserer Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung, unter Wahrung städtebaulicher Gesichtspunkte zu erhalten. Auf den ersten Blick scheinen die Forderungen des Städtebaues und der Erhalt des Eigentums nur schwer vereinbar. Die folgenden Ausführungen werden zeigen, daß dieser Widerspruch nur bei vergangenheitsgebundenem "sich an eine bestimmte Form (des Eigentums und der Finanzierung) klammerndem" Denken gegeben ist.

Die Erneuerung unserer Städte erfordert ein Umdenken, sowohl für den Bereich der Planung und Finanzierung als auch der Bauherrenschaft.

Diese drei Bereiche dürfen nicht getrennt für sich gesehen werden, sondern sie müssen eine koordinierte, harmonische Totalität bilden.

Daher soll auch bereits die Trägerschaft als konstitutives bzw. komplementäres Element des Finanzierungssystems behandelt werden, das sowohl für die Beschaffung des Kapitals als auch seine Verwendung von grundlegender Bedeutung ist.

Bei der Behandlung der Trägerschaft soll von den beiden extremen Sanierungstypen - der Einzelsanierung durch Erhaltung und Instandsetzung und der Totalsanierung - ausgegangen werden. Sie ist für die Sanierung durch Um-

bauten und Verbesserungen von Einzelobjekten wenig problematisch, da hier grundsätzlich der Eigentümer die Arbeiten durchführen kann, sei es freiwillig oder unter Ausübung eines gewissen Zwanges der zuständigen Baubehörde. Diese Handhabung ist aus der Vergangenheit genügend bekannt und bedarf keiner näheren Ausführungen.

Weitaus schwieriger wird die Lösung des Problems bei der Totalsanierung, der Bereinigung und Neuordnung von Gebieten. Diesem Typ der Sanierung und den davon gekennzeichneten Mischtypen sollen die folgenden Ausführungen gewidmet werden.

Es dürfte zweckmäßig sein, die Probleme zunächst an einem praktischen Beispiel darzulegen: Wir nehmen an, daß ein Baugebiet in der Innenstadt einer Gemeinde sowohl baulich als auch wirtschaftlich überaltert ist. Es handelt sich um viele kleine Grundstücke im Privatbesitz, die Eigentümer und Bewohner sind häufig identisch und beziehen relativ niedrige oder mittlere Einkommen. Viel Raum befindet sich in unbrauchbaren Höfen, in Gestalt doppelter Brandmauern, Grenzmauern etc. Das Gebiet dient Wohnzwecken und ist außerdem mit gewerblichen und Handelsbetrieben sowie Büroräumen durchsetzt. Es gibt kaum Platz zum Parken noch zum Be- und Entladen von Fahrzeugen. Die Straßenverhältnisse sind unzureichend und bedürfen dringend der Verbreiterung und Verbesserung, die Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen sind unzulänglich.

Obwohl die Erneuerung dieses Gebietes im öffentlichen Interesse liegt, wird in absehbarer Zeit nichts geschehen. Es bestünde einerseits die Möglichkeit, daß die Gemeinde die Grundstücke durch Zwangsenteignung erwirbt oder daß irgendein anderer das auf dem Wege des freien Erwerbs tut. Die Kosten für eine Vereinigung in einer Hand wären jedoch in beiden Fällen so hoch, daß dies nur unter größten wirtschaftlichen Bedenken erfolgen könnte. Geschieht es dennoch, so be-

steht eine doppelte Gefahr: Eine ständig fortschreitende Kommunalisierung bedeutender Flächen in den Stadtgebieten und dementsprechend ein ständig wachsender Bedarf an öffentlichen Mitteln einerseits, die Vereinigung von Grundbesitz in der Hand von kapitalkräftigen Großunternehmen andererseits. ¹⁾

Eines wird aus den gemachten Ausführungen deutlich: Es dürfte sowohl im Interesse der privaten Eigentümer als auch der öffentlichen Hand liegen, die Erneuerung möglichst bald und wirksam in Angriff zu nehmen. Wie soll sie erfolgen?

Die Engländer entschieden sich, die Sanierung öffentlichen Trägersgesellschaften zu übertragen. Die Amerikaner übertrugen ihre Staatsanierungen den sogenannten "redevelopment corporations", d.h. privatwirtschaftlichen Sanierungsgesellschaften.

Da es sich beim Städtebau um die Koordinierung sowohl privatwirtschaftlicher als auch öffentlicher Interessen handelt, erscheint es zweckmäßig, eine dritte Form zu wählen: gemischt-wirtschaftliche "Pools"; darunter soll die gemeinsame Beteiligung der Privaten und der öffentlichen Hand bei der Trägerschaft der Vorhaben verstanden werden. Dieser Vorschlag soll zunächst allgemein erläutert und begründet werden. Daran anschließend sollen die Vorteile des gewählten Weges im einzelnen aufgezeigt werden.

Eine alleinige Trägerschaft der öffentlichen Hand erscheint dem Verfasser nicht zweckmäßig, da es grundsätzlich nicht die Aufgabe des Staates oder einer Stadt sein soll, Unternehmungen zu betreiben, die auf materielle Interessen und gewinnbringende Ziele einge-

1) Letzteres kann ebenfalls bei einer Enteignung durch die Gemeinde zustandekommen, wenn diese anschließend die enteigneten Grundstücke im Wege des Verkaufs oder der Pacht an große Unternehmen, z.B. Versicherungsunternehmen oder Erschließungsgesellschaften, weitergibt.

stellt sind, wie es nun einmal Investitionen sein müssen, die ganz im Vertrauen auf Rentabilität und Sicherheit gemacht werden. ¹⁾ Diese Tatsache besagt keineswegs, daß öffentliche Organe, deren Funktionen grundsätzlich nicht auf gewinnbringende, sondern auf die Gemeinschaft berührende Interessen abgestellt sind, sich nicht gelegentlich auch mit Unternehmungen befassen, die an sich rentabel sind, z.B. des Verkehrs oder der Versorgung. Im besonderen schließt sie nicht aus, daß die öffentliche Hand sich zur Wahrnehmung der Interessen der Gemeinschaft an gewinnbringenden Unternehmungen gemischt-wirtschaftlicher Formen beteiligt als anregender, fördernder und regulierender Faktor.

Auf der anderen Seite erscheint es aber auch nicht zweckmäßig, die Neugestaltung der zu sanierenden Gebiete ganz allein privaten Einzeleigentümern oder einem von ihnen allein gebildeten Zusammenschluß zu überlassen. Einmal würden in einer Vielzahl der Fälle die finanziellen Mittel zu einer städtebaulich wünschenswerten Lösung kaum ausreichen, zum anderen könnte sich ein ausschließlich an der Rendite orientiertes Denken zum Nachteil der Allgemeinheit auswirken. Es scheint daher angebracht, einen Weg zu wählen, der die Möglichkeit bietet, die Eigentümer eines Sanierungsgebietes in ihrer Gesamtheit oder aber zumindest in ihrer Mehrheit in enger Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand teilnehmen zu lassen.

1) Entsprechend unserer Wirtschaftsverfassung sollen Unternehmen, die von Privaten betrieben werden können, grundsätzlich nicht von der öffentlichen Hand wahrgenommen werden. Wenn die Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft überführt werden soll, so muß dieser Tatbestand auch weitgehend für den Wohnungswirtschaftlichen Bereich Geltung erlangen.

1. Die Vorteile einer gemischt-wirtschaftlichen Träger-
schaft

Folgende Gründe sprechen für die Wahl eines gemischt-wirtschaftlichen Pools:

- (1) Die Kostenuntersuchungen lassen es wünschenswert erscheinen, Altstadtsanierungen auf zwei Kapitalarten aufzubauen: Altkapital und Neukapital. Die Ausschaltung des Altkapitals auf dem Wege formaler Enteignungsprozeduren würde viel Zeit und mindestens ebenso viel Mittel erfordern. Bei einer Abwanderung des Altkapitals erscheint es außerdem fraglich, ob der Kapitalmarkt in der Lage wäre, den dadurch verursachten zusätzlichen Neubedarf an Finanzierungsmitteln an sich und zu tragbaren Bedingungen zu decken.

Enteignungsverfahren beinhalten die Gefahr, daß das Vertrauen der Eigentümer in eine dauerhafte Kapitalanlage erschüttert wird und so wünschenswertes Kapital für städtebauliche Investitionen verlorengeht.

- (2) Die Bereinigung und Neuordnung innerstädtischer Flächen scheitert augenblicklich vielfach an der Unmöglichkeit, zu Grundstücksgrößen zu gelangen, die für solche Absichten groß genug sind. In den meisten Fällen wird eine befriedigende Durchführung eines Sanierungsplanes aber fordern, daß der Plan als Ganzes konzipiert und durchgeführt wird. Eine Aufteilung der Sanierung führt sowohl zu technischen als auch wirtschaftlichen Schwierigkeiten. Rein administrativ gesehen wird die Sanierung auch wesentlich schwieriger und teurer für die öffentliche Hand, wenn die Sanierung auf die einzelnen Eigentümer verteilt wird, sowohl bei der Planung als auch bei einer finanziellen Mithilfe.

Es ist daher sowohl für die Privaten als auch für

die Gemeinde von Interesse, wenn die Sanierung sowohl technisch als auch organisatorisch als eine Einheit durchgeführt wird, an der die Eigentümer als Mehrheit teilnehmen.

- (3) Die Vereinigung von Privatwirtschaft und Gemeinwirtschaft in einem gemischt-wirtschaftlichen Pool als Träger der Sanierung sollte dazu beitragen, in der Öffentlichkeit das Vertrauen in eine sichere Fortführung der Pläne zu wecken. Den Eigentümern von kleinen und mittleren Grundstücken würde damit eine Gewähr für den Erhalt ihres Kapitals geboten.
- (4) Durch den Zusammenschluß würden sich rentablere Programme anbieten und das Kapital für diese Erneuerungsmaßnahmen könnte leichter gefunden werden, da das Eigenkapital der Grundstücksbesitzer in seiner Gesamtheit und der Beitritt der öffentlichen Hand dem aufzunehmenden Fremdkapital Sicherheiten bietet, die der Besitzer einer einzelnen Parzelle kaum zu bieten vermag.
- (5) Durch das Zusammenwirken von privater und öffentlicher Initiative sollte erreicht werden, daß ein organischer Erneuerungsprozeß vonstatten geht, eine sinnvolle Ordnung der Gebiete in Wohn- und Geschäftsgebiete mit all den erforderlichen Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, die letzten Endes auch den Einsatz öffentlicher Mittel rechtfertigen.
- (6) Eine gemeinsame Trägerschaft müßte dazu führen, eine einseitige Betrachtungsweise zu vermeiden und alle schöpferischen Kräfte der Beteiligten bei der Gestaltung der Sanierungsprogramme zusammenwirken zu lassen.
- (7) Der Einfluß der Gemeinde in einer gemischten Trägerschaft sollte erzieherisch wirken und dazu beitragen, Mißbräuche zu vermeiden. Es wird eine der

Hauptaufgaben sein, den Eigentumsgeanken zu erhalten und zu fördern. Wenn der Gedanke des Teil- oder Liteigentums sich bisher nur in beschränktem Umfang durchgesetzt hat, so deshalb, weil die öffentliche Hand und die späteren Mieter (darunter auch kapitalarme Eigentümer von kleinen Grundstücken, die sie mangels besseren Wissens verkaufen) durch Bau-darlehen, Baukostenzuschüsse oder Mietvorauszahlungen so viel zur Finanzierung eines Bauvorhabens beitragen, daß ein baulustiger Grundstückseigentümer nicht darauf angewiesen ist, andere Interessen zu berücksichtigen. Eine harmonische Zusammenarbeit sollte dazu führen, die Anliegen aller Beteiligten in gegenseitigem Verantwortungsbewußtsein zu prüfen und so weit wie möglich zu erfüllen.

- (8) Wenn auch eine große Kapitalgesellschaft oder eine Stadt ein großes Projekt vielleicht innerhalb von zwei Jahren durchführen könnte, so dürfte dies nicht ausschlaggebend für die Art der Trägerschaft sein. Das Entscheidende bei langfristigen Aktionen ist die Stetigkeit im Planen und Ausführen unter Wahrung der Interessen des einzelnen und der Allgemeinheit.

Nach diesen grundsätzlichen Überlegungen erhebt sich nun die Frage, wie die öffentliche und private Tätigkeit unter einheitlicher Leitung koordiniert werden können bzw. müssen.

2. Die Methode des Zusammenschlusses

Es soll davon ausgegangen werden, daß die Stadt eine gemeindliche oberste Bauherrenschaft innehat, die in ihrer Vertretung durch das Stadtplanungsamt bzw. durch ein evtl. zu gründendes Sanierungsamt ¹⁾ ausgeübt wird. Dem

1) Die Stadt Dortmund, die seit längerem besondere Anstrengungen auf dem Gebiete der Sanierung macht, hat z.B. ein "Institut für Stadterneuerung" gegründet.

Stadtplanungsamt obliegt es, im Rahmen der Bauleitplanung die Sanierungsgebiete auszuweisen und ihre Funktionen und Zweckbestimmung im Zusammenhang mit der städtischen Gesamtentwicklung festzulegen.

Die einzelnen gebietsweise aufzustellenden Programme und Pläne werden durch das Sanierungsamt erarbeitet. Das Programm soll möglichst eingehende Angaben über die Struktur des Gebietes und seiner Bewohner enthalten, die voraussichtlichen Kosten der Sanierung, die Grundstücksgrößen und möglicherweise Gestaltungsvorschläge.

Auf Grund der ermittelten Daten werden den betroffenen Grundstückseigentümern die Pläne vorgelegt, versehen mit den nötigen Empfehlungen.

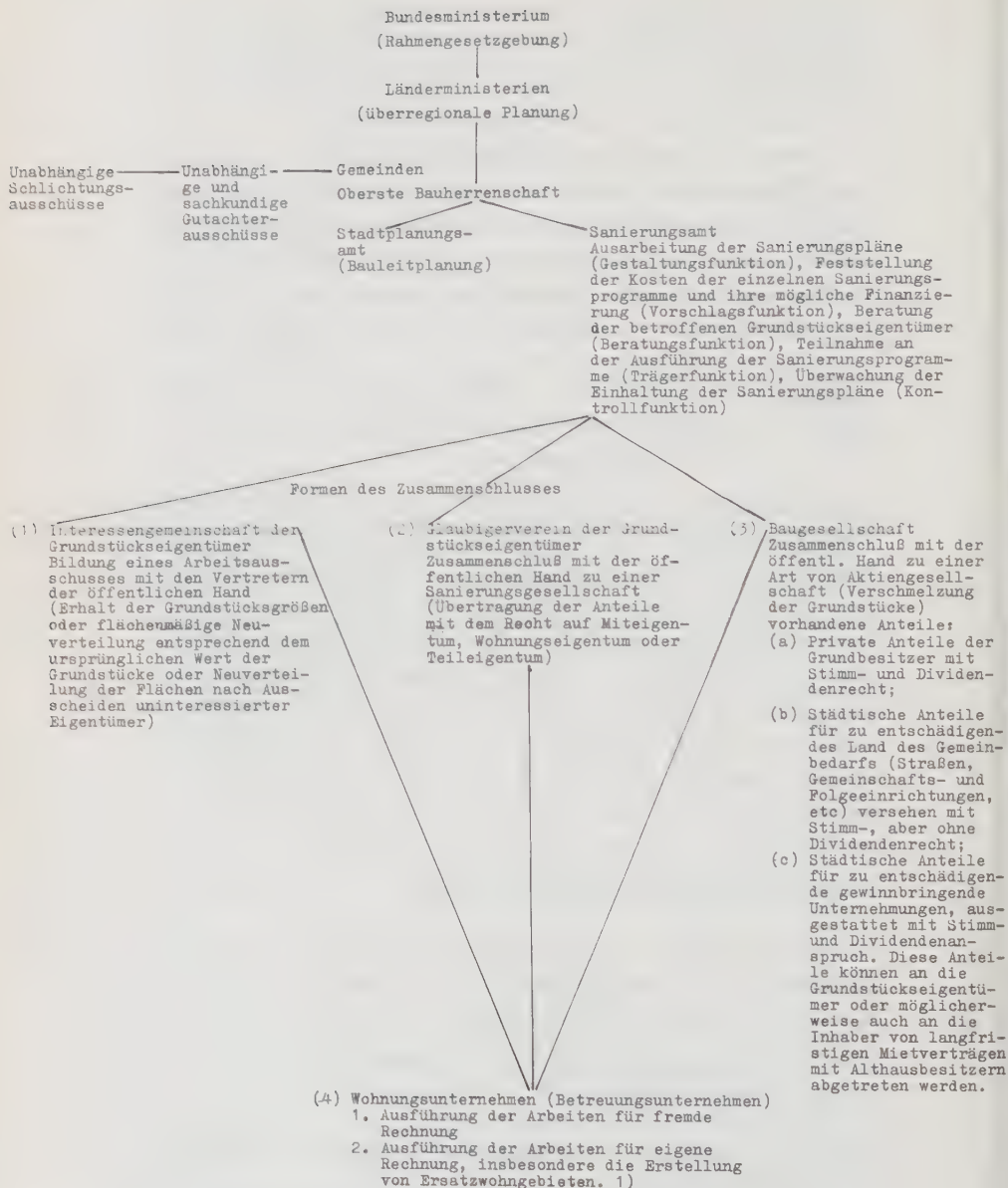
Die Eigentümer von Grundstücken in Neuordnungsgebieten erklären sodann, ob sie gewillt sind, sich an den Sanierungsmaßnahmen zu beteiligen. Die Eigentümer einer genügend großen Neugestaltungseinheit (einer oder mehrerer Baublocke), die wenigstens die Hälfte der Grundstücke auf sich vereinigen, stellen sodann einen Antrag auf Durchführung der Sanierung ¹⁾. Die übrigen Grundstückseigentümer werden unter Angabe einer angemessenen Frist zur Teilnahme aufgefordert, nötigenfalls enteignet und entschädigt (in Geld oder Land). ²⁾

3. Die Formen des Zusammenschlusses

Je nach der Größe der Grundstücke und ihrer zulässigen Bebauung und Nutzung werden sich unterschiedliche Formen des Zusammenschlusses anbieten.

Zu den vorhergegangenen und folgenden Ausführungen zunächst folgendes Schema:

-
- 1) Dieser Antrag kann notfalls auch durch die Gemeinde gestellt werden.
 - 2) Diese beiden Möglichkeiten sind in §§ 99 und 100 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 vorgesehen. Der Tatbestand der zulässigen Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen (§ 88 des Bundesbaugesetzes) dürfte in diesem Falle gegeben sein.



1) Die Wohnungsunternehmen haben gleichermaßen große Bedeutung für zukünftige "Neustadtprojekte".

Zu (1) Interessengemeinschaft

Diese Form kann wohl als der am leichtesten zu realisierende Zusammenschluß bezeichnet werden.

- (a) Im Idealfall kommt er dann zustande, wenn die Grundstücke in ihrer bisherigen Größe beibehalten werden können, was aber selten möglich sein wird.
- (b) Es ist aber auch denkbar, daß einige Grundstückseigentümer an dem Sanierungsprogramm nicht teilnehmen wollen und eine Abtretung ihrer Parzellen gegen Entschädigung in Geld oder Land an anderer Stelle ¹⁾ vorziehen.
- (c) Weiterhin besteht die Möglichkeit, daß bei ausreichender Größe des Gebietes den einzelnen Eigentümern Grundstücke im Wert ihrer ursprünglichen Anteile zugewiesen werden.

Die Interessengemeinschaft wählt aus ihrer Mitte einige Vertreter, die sich mit einem oder mehreren Beauftragten der Gemeinde, in ihrer Vertretung des Sanierungsamtes, zu einem Arbeitsausschuß zusammenschließen. Dieser nimmt im weiteren Verlauf der Sanierung die Interessen eines einheitlichen, weisungsgebundenen Bauherrn wahr.

Bei dieser Form des Zusammenschlusses wird es zweckmäßig sein, die Sanierung abschnittsweise je Neugestaltungseinheit vorzunehmen. Der Arbeitsausschuß kann die Arbeiten entweder durch einen Architekten ²⁾ oder ein Betreuungsunternehmen ausführen lassen, die auf Grund ihrer langjährigen Erfahrungen besonders günstige Voraussetzungen mitbringen.

1) Das ist z.B. denkbar, wenn ein ursprünglich Wohnzwecken dienendes Gebiet in ein Geschäftsviertel umgewandelt wird und ein Eigentümer es vorzieht, ein Wohnhaus außerhalb der Stadt zu errichten.

2) Es dürfte interessant sein, bei solchen Großbauvorhaben durch Ausschreibung von Wettbewerben zu entsprechenden Gestaltungsvorschlägen zu gelangen.

Ist auf Grund der Grundstücksgrößen und/oder des Nichtvorhandenseins geeigneter Tauschgrundstücke eine Lösung auf dem Wege (1) der Interessengemeinschaft nicht durchführbar, so kann folgende Möglichkeit in Erwägung gezogen werden.

Zu (2) Gläubigerverein

Die Grundstückseigentümer übertragen ihre Anteile entsprechend dem ursprünglichen Wert ihrer Grundstücke an eine zu gründende Sanierungsgesellschaft mit der Maßgabe, daß ihnen nach Durchführung der Sanierung ein Miteigentum, Wohneigentum oder Teileigentum eingeräumt wird. Die Anteile werden durch einen unabhängigen Gutachterausschuß festgesetzt, bei etwaigen Differenzen entscheidet ein unabhängiger, überregionaler Schlichtungsausschuß vor Beginn der Arbeiten. Die Mitglieder des Gläubigervereins wählen ihre Vertreter für die Sanierungsgesellschaft, der ebenfalls ein oder mehrere Beauftragte der Gemeinde, in ihrer Vertretung des Sanierungsamtes, beitreten. Die Sanierungsgesellschaft als Bauherr überträgt die Ausführung der Arbeiten einem Architekturbüro oder einem Betreuungsunternehmen.

Zu (3) Baugesellschaft

Ist eine Lösung auf den beiden vorgenannten Wegen ausgeschlossen, so ist unter besonderen Bedingungen ausnahmsweise die Gründung einer Baugesellschaft vorzunehmen. Diese kann z.B. in Form einer Aktiengesellschaft ¹⁾ gegründet werden, wobei das Grundeigentum durch Aktien folgendermaßen abzugelten wäre:

1. Private Anteile der Grundbesitzer mit Stimm- und Dividendenrecht;

1) Die Wahl einer anderen Gesellschaftsform soll hierdurch nicht ausgeschlossen werden.

2. Städtische Anteile für das zu entschädigende Straßenland und gewinnlose Unternehmungen (Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen), versehen mit Stimm-, aber ohne Dividendenrecht.
3. Städtische Anteile für zu entschädigende, gewinnbringende Unternehmungen, ausgestattet mit Stimm- und Dividendenrecht. Diese Anteile können an die Grundstückseigentümer oder möglicherweise auch an die Inhaber von langfristigen Mietverträgen mit Althausbesitzern abgetreten werden.

Diese Form kommt hauptsächlich in Betracht, wenn ein ursprünglich überwiegend Wohnzwecken dienendes Gebiet der Nutzung durch Gewerbe-, Handels- und Geschäftsbetriebe zugeführt wird, die vorhandenen Grundstücksgrößen für eine sinnvolle Neugestaltung unzureichend sind und eine Neuaufteilung ohne Ausschluß einiger Grundstückseigentümer unmöglich ist. Es wird sich dann häufig ergeben, daß die Eigentümer der in dem Umwandlungsgebiet gelegenen ehemaligen Wohngrundstücke gerne eine Wohnung außerhalb der Stadt beziehen. Da aber die Wohnbauten in den Sanierungsgebieten in vielen Fällen der Alterssicherung dienen oder dienen sollten, wäre eine Enteignung zu Gunsten kapitalkräftiger Wirtschaftsunternehmen wohl nicht gerechtfertigt und möglicherweise auch zu kostspielig. Es bleibt zu erwägen, ob Anteile vielleicht im Wege der Erbpacht oder auf Rentenbasis an interessierte Unternehmen übertragen werden können.

Die Grundstückseigentümer und die Gemeinde nehmen ihre Interessen bis zur endgültigen Errichtung der Gesellschaft durch Bevollmächtigte wahr. Die Aktiengesellschaft als Bauherr kann

die Durchführung der Arbeiten in eigener Regie übernehmen unter Heranziehung der dazu erforderlichen Fachkräfte. In vielen Fällen wird sie die Arbeiten aber zweckmäßigerweise einem Betreuungsunternehmen übertragen.

4. Wohnungsunternehmen

Den Wohnungsunternehmen wird bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen mehr denn je Bedeutung zukommen. Sie werden eine doppelte Funktion zu erfüllen haben.

- a) Bei umfassenden Sanierungsprogrammen wird es in vielen Fällen zweckmäßig sein, die Ausführung der Arbeiten der Betreuung von Wohnungsunternehmen zu übertragen.¹⁾
- b) Bei der Schaffung von Ersatz- und neuen Wohngebieten erscheint die Einschaltung von Wohnungsunternehmen angezeigt, welche die Häuser für eigene Rechnung erstellen und anschließend in ihren Bestand übernehmen oder aber in der Form des Einzel- oder Miteigentums veräußern.

1) In diesem Zusammenhang ist es bedeutsam, herauszustellen, daß die Betreuungsunternehmen sich in ihrer wohnungswirtschaftlichen Aufgabenstellung über die Betreuung von Bauvorhaben hinaus mehr und mehr mit der Durchführung von Trägermaßnahmen vertraut gemacht haben, wobei folgende Aufgabenbereiche bearbeitet werden: 1. verwaltungsmäßige Bearbeitung, 2. die finanzwirtschaftliche Bearbeitung, 3. die finanztechnische Bearbeitung und 4. die technisch-bauwirtschaftliche Hilfe. Es sei an dieser Stelle beispielhaft die Vorbemerkung zu den Betreuungs- und Finanzierungsbedingungen der Treufinanz (Treuhand- und Finanzierungsgesellschaft für Wohnungs- und Bauwirtschaft m.b.H. - Düsseldorf) zitiert: "Die Treufinanz ist ein Betreuungsinstitut, deren Gesellschafter keine Privatpersonen, sondern ausschließlich Organisationen der Haus- und Grundbesitzer, des Handwerks sowie Finanzinstitute des Landes Nordrhein-Westfalen sind. Ihre Aufgabe besteht darin, Bauvorhaben, insbesondere Wohnungsbauten, dadurch zu fördern, daß sie die finanzielle und wirtschaftliche Betreuung im Interesse der Bau-

Gegen die gemachten Ausführungen hinsichtlich der Trägerschaft wird mancher Einwand erhoben werden. Die Lösungsvorschläge erscheinen dem Verfasser jedoch geeignet, eine gerechte Verteilung des neu zu bildenden Nutzraumes oder seiner Erträge auf die früheren Grundeigentümer zu gewährleisten, die es wünschen.

Eine Enteignung von Sanierungsgebieten und anschließende Wiederveräußerung nach erfolgter Neuordnung hingegen würde einmal sehr wahrscheinlich eine gemeindliche finanzielle Überbelastung ¹⁾ zur Folge haben, zum anderen kann sie die Gefahr beinhalten, daß eine Akkumulation von Grund und Boden in der Hand einiger kapitalkräftiger Interessenten vor sich gehen würde.

Gemeinden, in denen sich alle Typen von Bauten, Einrichtungen und Diensten in ausgewogener Weise entsprechen, können nur geschaffen und erhalten werden, wenn die Bewohner ihren Lebens- und Schaffensbereich darin erblicken, an dessen Gestaltung sie selbst mitwirken. Das setzt aber voraus, daß städtische Neuordnung und städtischer Aufbau als gemeinsames Unternehmen der Gemeinde und der betroffenen Grundstückseigentümer betrieben werden.

Fortsetzung Fußnote von Seite 92

herren, der Bauordnungsberechtigten und der beteiligten Finanzinstitute fachgemäß und neutral übernimmt. Die Treufinanz sichert bei den von ihr zum Baubeginn freigegebenen Bauten die Vollfinanzierung und die ordnungsgemäße Abwicklung der Bauvorhaben. Entsprechend ihrer Aufgabenstellung und im Interesse der Förderung des privaten Eigentums erhebt die Treufinanz für Vorverhandlungen und Beratungen über Finanzierungsmöglichkeiten weder Kostenvorschüsse noch Gebühren." Quelle: Bericht über die Tätigkeit der Gesellschaft, Düsseldorf 1960.

- 1) da 1. umfangreiche Mittel für den Erwerb der Gebäude und Grundstücke erforderlich wären, 2. die Privateigentümer möglichst hohe Entschädigungsansprüche geltend machen würden, 3. sich umfassende Sanierungsprogramme über einen längeren Zeitraum erstrecken und die Gemeinde ganz allgemein finanziell stark belasten und 4. die Gemeinde zumindest einen Teil der Kosten der Folgeeinrichtungen zu tragen hat.

Die Teilnahme der privaten Grundstückseigentümer bietet die Chance, die Wohnungswirtschaft von dem Zwangscharakter der Vergangenheit und den darauf begründeten Vorurteilen zu befreien und die verloren gegangenen Wertvorstellungen für das Wirtschaftsgut Wohnung in weitestem Umfange wieder herzustellen.

Die Erschließung neuer Wege für die Zusammenarbeit zwischen öffentlicher und privater Planung und Bautätigkeit sollte dazu beitragen, jede nur mögliche Finanzierungsquelle für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in Fluß zu bringen.

II. Allgemeine Betrachtungen zur zukünftigen Finanzierung städtebaulicher Maßnahmen

Die Gesamtkonzeption städtebaulicher Maßnahmen ist dadurch gekennzeichnet, daß sie soziale, ethische, kulturhistorische und wirtschaftliche Aspekte mit-einbeziehen muß; bei der Verwirklichung der gestellten Aufgabe ist in erster Linie davon auszugehen, die vorhandenen Mittel möglichst rationell einzusetzen wie bei jeder wirtschaftlichen Produktionsleistung.

Es erhebt sich die Frage, welche Kapitalquellen für die zu tätigenden Investitionen erschlossen werden können, um die ganz spezifischen Aufgaben der Sanierung durchführen zu können.

Die Liberalisierung der Wohnungswirtschaft und die damit erstrebte Wiederherstellung marktwirtschaftlicher Ordnungsprinzipien ist auf die Dauer nur zu erreichen, wenn es gelingt, die staatlichen Eingriffe langfristig auf ein Mindestmaß herabzudrücken und die öffentlichen Subventionen nach und nach abzubauen.

Das bei der Finanzierung des Wohnungsbaues zu verwirklichende Ideal wäre erreicht, wenn es gelänge, die Investitionen allein auf der Basis von Eigenkapital und Mitteln des erststelligen Realkredits und des nachstelligen Hypothekarkredits zu tätigen. Der Einsatz öffentlicher Mittel könnte dann auf die Erstellung von Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs beschränkt werden.

Dieses Ziel der Überführung der Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft ist jedoch nicht von heute auf morgen zu erreichen, sondern es kann nur sukzessive angenähert werden.

Die in der vorliegenden Arbeit gemachten Ausführungen über die Einkommensstruktur der Bewohner und der häufig damit identischen Eigentümer von Sanierungsgebäuden und -gebieten und über die bei der Sanierung anfallenden Kosten haben gezeigt, daß eine alleinige Finanzierung mit Eigenkapital und über den freien Kapitalmarkt in der Vielzahl der Fälle nicht möglich sein wird, da entweder die Leistungsfähigkeit der Grundstückseigentümer nicht ausreichend ist oder aber eine unzumutbare Belastung der bisherigen und/oder zukünftigen Mieter die Folge sein würde.

Es erhebt sich weiterhin die Frage, in welchem Umfange der freie Kapitalmarkt in der Lage oder aber gewillt ist, der Wohnungswirtschaft Kapital zur Verfügung zu stellen, bzw. in welchem Umfange die Wohnungswirtschaft in der Lage ist, gleichwertige oder bessere Bedingungen als andere Kapitalmarktnachfrager zu bieten. Aus drei Gründen hat die Wohnungswirtschaft eine sehr ungünstige Position: Denn in der Regel kann sie das aufgenommene Kapital erst im Laufe von durchschnittlich 30 Jahren zurückzahlen, für die Laufzeit der Hypotheken und Darlehen liegen die Kapitalgeber mit den Zins- und Tilgungsbedingungen grundsätzlich fest und schließlich ist die Wohnungswirtschaft zum überwiegenden Teil noch auf

niedrige Zinssätze angewiesen, um zu tragbaren Mieten zu kommen.

Im Hinblick auf den angestrebten Abbau der Wohnungszwangswirtschaft wird bei den folgenden Ausführungen zu untersuchen sein, welche Möglichkeiten sich anbieten, um trotz der bestehenden Schwierigkeiten die Finanzierung der Sanierungsarbeiten weitgehend unter Verwendung privaten Kapitals und von Mitteln des freien organisierten Kapitalmarktes durchführen zu können unter Beschränkung des öffentlichen Mitteleinsatzes auf ein unbedingt erforderliches Mindestmaß in den Fällen, in denen eine Verpflichtung der Allgemeinheit gegenüber besteht.

Wenn wir auf die extremen Sanierungstypen Bezug nehmen, muß zunächst einmal die Feststellung getroffen werden, daß das Schwergewicht bei den folgenden Ausführungen auf die Fragen der Finanzierung von Totalsanierungen durch Neuordnung und Wiederaufbau und davon gekennzeichneten Mischtypen gelegt wird, da Gebietssanierungen im Rahmen städtischer Neuordnung weitaus problematischer sein werden, als die Sanierung einzelner Gebäude durch Umbau und Modernisierung. Aber noch aus einem anderen Grunde steht die Totalsanierung bei den folgenden Betrachtungen im Mittelpunkt. Wie schon wiederholt betont wurde, geht es darum, von "einer Finanzierung des Einzelbaues zu einer Finanzierung des Städtebaues" zu gelangen und insofern soll den folgenden Überlegungen gleichermaßen Gültigkeit für städtische Neubaufgaben ¹⁾ zukommen. Die Finanzierung der Totalsanierung als einer städtebaulichen Maßnahme hat nicht nur von einer Wohneinheit, nicht nur von einem Gebäude auszu-

1) Es ginge über den Rahmen dieser Arbeit hinaus, Erörterungen über die Probleme im Zusammenhang mit den Begriffen "Neue Städte", "Wohnstädte", "Standrandsiedlungen" etc. anzustellen; es sei aber darauf hingewiesen, daß diese Fragen zusammen mit der Sanierung gesehen werden müssen und in Bezug auf die zu schaffenden Finanzierungsmöglichkeiten weitgehend gleichzuschalten sind.

gehen, sondern sie hat die Schaffung der Folgeeinrichtungen und Gemeinschaftsanlagen miteinzubeziehen.

Die Möglichkeiten der Finanzierung von Einzelsanierungen durch Umbau und Modernisierung sollen daher in der Folge nur in dem unbedingt notwendigen Maße erörtert werden. Daran anschließend soll an Hand einer eingehenden Analyse untersucht werden, ob die bisher geübten Praktiken, Vorschriften und Gesetze ausreichen, um die Finanzierung städtebaulicher Maßnahmen, wie sie auch umfassende Sanierungsprogramme im Rahmen einer völligen oder zumindest teilweisen Neugestaltung sind, sukzessive und ohne zeitliche Verzögerungen durchzuführen.

III. Die Finanzierung von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen

Zunächst soll noch einmal daran erinnert werden, daß die Trägerschaft bei der Sanierung von Einzelobjekten weit weniger problematisch ist, da grundsätzlich der bisherige Eigentümer die Arbeiten durchführen lassen sollte.

Der Idealfall, die Modernisierung und/oder den Umbau des Hauses aus eigenen Mitteln zu finanzieren, wird nur in begrenztem Umfange eintreten, da die langjährige Wohnungszwangswirtschaft Rücklagen für derartige außerordentliche Aufwendungen kaum ermöglicht hat. Auch die inzwischen den Hauseigentümern durch Mieterhöhungen zufließenden Mehreinnahmen dürften nicht ausreichen, um die doch teilweise erheblichen Kosten des Nachholbedarfes an Verbesserungsarbeiten zu decken. Es werden darüber hinaus erhebliche Finanzierungsmittel, vornehmlich durch Darlehnsaufnahme, zum Einsatz gelangen müssen, wenn nachhaltige Erfolge erzielt werden sollen. Auf

Grund der begrenzten Ertragslage von Altbauten werden die Eigentümer hierbei jedoch darauf angewiesen sein, die Fremdmittel zu günstigen Zins- und Tilgungsbedingungen zu erhalten.

Zwar haben sich die mietrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen insofern gebessert, als der § 12 der Altbaumietenverordnung¹⁾ und der neu gefaßte § 28a des Mieterschutzgesetzes²⁾ die Möglichkeit bieten, die Mieten jährlich um 6 - 14 % des Modernisierungsaufwandes zu erhöhen, aber bei einem möglichen Einspruch des Mieters dürfen die der Mietanhebung zugrunde liegenden Kosten das Dreifache der Jahresgrundmiete nicht übersteigen.

Auf Grund der recht unterschiedlichen Kosten dürfte dieser Betrag jedoch häufig nicht ausreichend sein, was möglicherweise zu einem Scheitern der geplanten Maßnahmen führen könnte.

Unter diesen Voraussetzungen erhebt sich die Frage, inwieweit die Kreditinstitute und auch andere Kapitalgeber in der Lage oder gewillt sind, Mittel für Modernisierungsmaßnahmen bereitzustellen und inwieweit eine Beteiligung der öffentlichen Hand gerechtfertigt ist. Die Antwort darauf wird weitgehend davon abhängen, ob die Durchführung der Maßnahmen wirtschaftlich zweckmäßig und städtebaulich erwünscht ist.

Bevor umfangreiche Mittel bei der Ausführung dieser Arbeiten zum Einsatz gelangen, muß das zuständige Planungsamt sorgfältig prüfen, ob die vorgesehenen Maßnahmen der städtischen Gesamtentwicklung, etwa einer geplanten Nutzungsänderung des Gebietes, zuwiderlaufen

1) § 12 der Altbaumietenverordnung vom 23. Juli 1958 in der Fassung des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23.6.1960, a.a.O.

2) § 28a des Mieterschutzgesetzes in der Fassung des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23.6.1960, a.a.O.

oder ob auf Grund der Umgebungseinflüsse (Beeinträchtigung durch Lärm, Schmutz, Rauch etc.) in absehbarer Zeit eine weitergehende Maßnahme angezeigt ist.

Ist dies nicht der Fall, so wird die Durchführung der Maßnahmen wohl in der Vielzahl der Fälle ihre wirtschaftliche Berechtigung haben, da der modernisierte Althausbestand in weitem Umfange zur echten Befriedigung des Wohnbedarfs beitragen kann ¹⁾ und außerdem auf Grund seiner Wohnungsgrößen und Baustabilität Vorzüge aufweist, die ihn bei rechtzeitiger Inangriffnahme der Arbeiten nach Aufhebung des Mietstopps zu einem begehrten Wirtschaftsgut und gleichzeitig einem regulierenden Faktor werden lassen können. Es wird letztlich in jedem Einzelfalle darauf ankommen zu prüfen, ob die Voraussetzungen erfüllt sind.

Es haben uns nunmehr zwei Fragen zu beschäftigen:

1. Welche Möglichkeiten bestehen zur Finanzierung der Maßnahmen über die Kreditinstitute?
2. Inwieweit ist der Einsatz öffentlicher Mittel gerechtfertigt und vom Gesetzgeber vorgesehen?

1. Welche Möglichkeiten bestehen zur Finanzierung der Maßnahmen über die Kreditinstitute?

Im Zusammenhang mit der Durchführung von größeren Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten wurde nach dem Kriege, insbesondere seit der Währungsreform, der sog. Typ der "Reparaturhypotheken" entwickelt, die in beschränktem Umfange aus den verfügbaren langfristigen Mitteln, hauptsächlich durch die Sparkassen, den Althausbesitzern zur Verfügung gestellt wurden. Die Bedeutung dieser Hypotheken, für die keine festen Höchstbeträge vorgesehen waren, lag darin, daß sie nicht an die

¹⁾ Vgl. hierzu: Grübnau, E.: "Problematische Wohnungsdefizitberechnung", in: Wohnungswirtschaft an der Wende. Beilage zu Heft 15 "Der Volkswirt", 9. April 1960.

bei staatlichen Förderungsmaßnahmen geltenden Verwendungsrichtlinien gebunden waren; sie wurden für die Dauer von 10 - 15 Jahren gegeben und zwar zu dem gleichen für Wohnungsneubauhypotheken geltenden Zinssatz, der in der Regel niedriger bemessen ist als der für sonstige mittel- oder langfristige Darlehen.

Zur weiteren Intensivierung der Althausmodernisierung wurde Anfang Februar 1959 eine Kreditaktion in die Wege geleitet ¹⁾, auf Grund deren der Deutsche Sparkassen- und Giroverband den angeschlossenen Sparkassen empfahl, im Rahmen ihrer satzungsmäßigen und geschäftsmäßigen Möglichkeiten Sparkassendarlehen für die Instandsetzung und Modernisierung von Altwohngebäuden bereitzustellen. Diese hatten die Form der Tilgungs- oder Abzahlungshypothek und waren mit Konditionen für eine Neubauhypothek ausgestattet mit einer Laufzeit von durchschnittlich 15 Jahren.

Wenn von diesen Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung und dem Einsatz anderer Mittel des freien Kapitalmarktes bisher nur in sehr beschränktem Umfange Gebrauch gemacht wurde, so deshalb, weil - insbesondere bis zum Inkrafttreten des Abbaugesetzes ²⁾ am 1. Juli 1960 - die den notwendigen Aufwendungen gegenüberstehenden zulässigen Mieterhöhungen eine Durchführung der Maßnahmen wirtschaftlich untragbar machten.

Andererseits hat die Ertragssituation auch weitgehend die für eine Darlehensgewährung geltenden Beleihungsmöglichkeiten beeinflusst, die einer kurzen Betrachtung unterzogen werden sollen.

Die langfristige Beleihung von Altwohngebäuden wird zu einem großen Teil von den nachhaltig erzielbaren Er-

-
- 1) Sie basiert auf einer Vereinbarung zwischen dem Zentralverband der Deutschen Haus- und Grundbesitzer e.V. und dem Deutschen Sparkassen- und Giroverband.
 - 2) Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23.6.1960, BGBl. I, Seite 389 ff.

trägen bestimmt, die durch Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen erreicht werden können. Sie wird aber, zumindest bis zu einer endgültigen Mietpreisfreigabe, in der zulässigen Höchstmiete eine Begrenzung finden und durch alle nur möglichen wertmindernden Umstände Abschläge erfahren, entsprechend der in der Vergangenheit geübten Beleihungspraxis. ¹⁾

Die gemachten Ausführungen zeigen, daß eine Finanzierung der Einzelsanierungen mit Mitteln des Kapitalmarktes in der Vergangenheit nur in beschränktem Umfang möglich war.

2. Inwieweit ist der Einsatz öffentlicher Mittel gerechtfertigt und vom Gesetzgeber vorgesehen?

Die Althausbesitzer waren in der Vergangenheit durch die strenge Mietpreisbindung nur selten in der Lage, die unbedingt erforderlichen Verbesserungen an ihren Wohngebäuden vorzunehmen. Und auch heute noch zeigt sich hier ein wahres Dilemma: Einerseits reichen die zulässigen Mieterhöhungen in vielen Fällen für eine nachhaltige Sanierung nicht aus, andererseits ergibt sich die Notwendigkeit, die Qualität des Wohnungsangebotes zu verbessern, wenn die Eigentümer von Altwohngebäuden nach Erreichen der zweiten Stufe des Abbaugesetzes oder der Mietpreisfreigabe Mitte 1963 bei zunehmender Beseitigung des Wohnungsfehlbestandes und zunehmenden Ansprüchen an Ausstattung und Einrichtung der Wohnungen nicht in eine äußerst schwierige Wettbewerbssituation geraten wollen.

Außerdem wird ein nicht unerheblicher Teil des zu modernisierenden Altwohnungsbestandes dazu führen können, eine echte Befriedigung des Wohnungsbedarfs zu niedri-

1) Über diese wird für den Bereich der Totalsanierung noch eingehender zu sprechen sein.

geren Kosten als durch den Bau von Neubauwohnungen zu bewirken.

Die Annäherung eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes läßt es zudem ratsam erscheinen, den Altwohnungsbestand sukzessive an das kulturell erwünschte Wohnungsniveau heranzuführen, da nach der endgültigen Mietpreisfreigabe die Eigentümer von Altwohngebäuden nicht unbedingt in der Lage sein werden, konkurrenzfähig am Kapitalmarkt als Nachfrager aufzutreten und so die Gefahr einer Überproduktion an Wohnungen durch eine übermäßige Neubautätigkeit hervorgerufen werden könnte, was volkswirtschaftlich unerwünscht ist.

Aus diesen Überlegungen heraus ist es um so bedeutsamer festzustellen, daß die Förderungsmaßnahmen der öffentlichen Hand immer mehr verstärkt werden, um einer solchen Fehlentwicklung vorzubeugen.

Es würde zu weit führen, die getroffenen Maßnahmen im Rahmen dieser Arbeit bis ins einzelne erörtern zu wollen, sie sollen vielmehr nur insofern zur Darstellung gelangen, als dies dem Verfasser zu einer Stellungnahme notwendig erscheint.

Es ist bedeutsam festzustellen, daß der Bundesminister für Wohnungsbau am 30. Juni 1961 durch neue Richtlinien¹⁾ eine Vereinheitlichung der Verbilligungsmaßnahmen von Darlehen zur Instandsetzung und Modernisierung von Altwohngebäuden herbeigeführt hat. Auf Grund dieser Richtlinien gewährt der Bund Zuschüsse zum Zins- und Tilgungsaufwand für Kapitalmarktdarlehen²⁾ für Maßnahmen der oben bezeichneten Art an Wohngebäuden, die bis zum 20. Juni 1948³⁾ bezugsfertig geworden sind.

1) Vgl. hierzu: Richtlinien für die Verbilligung von Darlehen zur Förderung der Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden vom 30. Juni 1961, Bundesanzeiger Nr. 128 vom 7. Juli 1961.

2) Diese müssen von natürlichen Personen aufgenommen werden, denen Bruchteils- und Gesamthandsgemeinschaften gleichgestellt sind.

3) Dies bedeutet insofern eine Ausweitung, als bisher der 31. Dezember 1944 als Stichtag galt.

Gegenüber früher 2 Prozent für Modernisierungskredite bzw. 4 Prozent für Instandsetzungsdarlehen beträgt der Verbilligungssatz jetzt einheitlich 3 Prozent, der jedoch nur gewährt wird für Darlehen, deren Kosten sich unter Einbeziehung aller Nebenleistungen in den Grenzen des Marktüblichen bewegen. Der Nominalzinssatz, der vom Bundesminister für Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen festgesetzt wird, darf bis auf weiteres 6,5 v.H. nicht überschreiten.

Insgesamt sind je Antragsteller nach den derzeitigen Bestimmungen höchstens 30.000,- DM ¹⁾ verbilligungsfähig, jedoch sind die Darlehen im Einzelfalle

bei Einfamilienhäusern auf 6.000,-- DM

bei Zweifamilienhäusern auf 7.500,-- DM

bei Mehrfamilienhäusern auf 3.000,-- DM je Wohnung

beschränkt.

Die Verbilligungsfrist ist, unabhängig von einer längeren Laufzeit des Darlehens, wie bisher auf 5 Jahre begrenzt.

Die Gewährung der Darlehen erfolgt über alle Kreditinstitute, deren Tätigkeit üblicherweise solche Geschäfte mit sich bringt; sie führen auch die Zinsverbilligung durch und verrechnen die Bundeszuschüsse, die über die Zentralinstitute zugewiesen werden, einmal jährlich zum 30. September bzw. 1. Oktober.

Die ursprünglich nur für den Winter 1960/61 geltende Verbilligung von Modernisierungskrediten ist zu einer laufenden Förderungsmaßnahme erweitert worden und von den Bewilligungsstellen auf den Bankenweg verlagert worden.

Abgesehen von Arbeiten, die in den Wintermonaten für die Bewohner unzumutbar sind ²⁾, sollen die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten mit Rücksicht

1) Bisher 10.000,-- DM bei Instandsetzungs- und 25.000,-- DM bei Modernisierungsdarlehen.

2) Z.B. Dachreparaturen oder Verbesserung bzw. Erneuerung von Heizungsanlagen.

auf die Lage am Bauplatz tunlichst in der Zeit vom 1. November bis 30. April durchgeführt werden.

Die Vorschriften über die Gewährung von Darlehen zur notwendigen Instandsetzung von erhaltungswürdigen Wohngebäuden ¹⁾ an Eigentümer mit geringem Einkommen sind ebenfalls erweitert worden. ²⁾ Als neuer Stichtag gilt auch hier der 20. Juni 1948, wenn die Gebäude bis zu diesem Zeitpunkt bezugsfertig geworden sind.

In der Gruppe mit den niedrigsten Einkommen sind die Zinssätze und Laufzeiten ³⁾ der Darlehen gleichgeblieben, jedoch sind die Höchstsätze der dem Antragsteller und seinen Angehörigen für eine gemeinsame Lebensführung zur Verfügung stehenden Beträge angehoben worden:

Antragsteller	3.600,-- DM jährlich
Ehegatte	1.200,-- DM jährlich
sonstige Angehörige	600,-- DM jährlich.

Wenn die vorgenannten Sätze das Zweifache nicht übersteigen, kann noch ein Instandsetzungsdarlehen mit einer jährlichen Verzinsung von 3 Prozent und einer Laufzeit bis zu 12 Jahren gewährt werden. Zusätzlich kann ein Betrag von bis zu 1/2 Prozent jährlich für laufende Verwaltungskosten vom Ursprungsdarlehen erhoben werden.

Die insgesamt möglichen Höchstdarlehen sind angehoben, die Darlehensbeträge je Wohngebäude verdoppelt worden. Je Antragsteller dürfen insgesamt höchstens bis zu 15.000,- DM, in Ausnahmefällen bis zu 20.000,- DM gewährt werden, im Einzelfalle je Ein- und Zweifamilienhaus 6.000,- DM, je Mehrfamilienhaus nicht mehr als

- 1) Natürliche Personen und die ihnen gleichgestellten Bruchteils- und Gesamthandsgemeinschaften, wenn alle Beteiligten die Voraussetzungen für die Darlehensgewährung erfüllen.
- 2) Vgl. hierzu: Richtlinien über den Einsatz von Bundeshaushaltsmitteln für Darlehen zur Instandsetzung von Wohngebäuden vom 18. November 1957/30. Juni 1961, Bundesanzeiger Nr. 128 vom 7. Juli 1961.
- 3) Verzinsung 1/2 Prozent - Laufzeit bis zu 15 Jahren.

2.500,- DM je Wohnung.

Wie bei den vorerwähnten Verbilligungsmaßnahmen sind die Arbeiten tunlichst in den Wintermonaten auszuführen.

Die Darlehen für den Personenkreis mit geringem Einkommen werden vom Bundeswohnungsbauminister weiter über die Länder geleitet und von den zuständigen Bewilligungsbehörden gewährt, die in den einzelnen Ländern unterschiedlich sind. ¹⁾

Als weitere Förderungsmaßnahme stellte die Kreditanstalt für Wiederaufbau im Rahmen des Mittelstandsprogramms für die Zeit vom 1.12.1961 bis 30.4.1962 wieder ²⁾ 30 Millionen DM aus dem ERP-Sondervermögen für die Modernisierung von Altbaugebäuden zur Verfügung. Diese Maßnahme ist ebenfalls auf Gebäude ausgedehnt worden, die bis zum 20. 6. 1948 bezugsfertig geworden sind. Der Auszahlungskurs der Darlehen beträgt 100 Prozent, die Verzinsung 5 Prozent.

Der Darlehensbetrag ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern auf 6.000,- DM begrenzt, bei Mehrfamilienhäusern auf insgesamt 25.000,- DM, je Wohnung auf höchstens 2.500,- DM bemessen. Die Darlehenslaufzeit beträgt, bei einer möglichen Inanspruchnahme von zwei tilgungsfreien Jahren, bis zu zwölf Jahren.

Unabhängig von den Verbilligungsmaßnahmen und Institutsdarlehen bleiben die abgaberechtlichen und steuerlichen Vergünstigungen für die Ansparung ³⁾ von Finanzierungsmitteln für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten und den Renovierungsaufwand selbst zu berücksich-

1) Meist die Bürgermeisterämter bzw. Kreisverwaltungsbehörden.

2) Diese Mittel wurden aus den ERP-Wirtschaftsplänen ebenfalls 1958/59 und 1959/60 bereitgestellt.

3) Gemäß § 10 Abs.1 Ziff.3 EStG bzw. § 2 Abs.1 Ziff.1 des Wohnungsbauprämiengesetzes in der Fassung vom 25.Juni 1960 (BGBl.I, S. 714) in Verbindung mit dem Abschnitt 92 Abs.2 der Einkommensteuerrichtlinien in der Neufassung vom 24.April 1961 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr.84 vom 3.Mai 1961).

tigen. § 82a EStDV ¹⁾ bietet die Möglichkeit, Herstellungskosten für den Einbau von Anlagen und Einrichtungen neben den allgemeinen Absetzungen für Abschreibungen für Wohngebäude innerhalb von zehn Jahren mit jährlich bis zu zehn Prozent als Werbungskosten abzuschreiben. Voraussetzung für diese Sonderabschreibungen ist, daß die Gebäude vor dem 21. Juni 1948 erstellt wurden, die Altwohngebäude nicht dem Betriebsvermögen zuzurechnen sind und ihre Nutzfläche mehr als zur Hälfte Wohnzwecken dient. Die Sonderabschreibungen können nur geltend gemacht werden, wenn die Arbeiten bis zum 31. Dezember 1962 ausgeführt werden. Der unter Umständen bei den Einkünften aus Vermietung entstehende Verlust kann, wie bei der 7b-Abschreibung ²⁾ für den Wohnungsbau, mit den Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden.

Schließlich sei noch auf die besonderen Förderungsvorschriften des Lastenausgleichs verwiesen. Die Sicherungsmöglichkeiten für Darlehen zur Finanzierung des steuerbegünstigten Modernisierungsaufwandes für die mit einer Hypotheken-Gewinnabgabe belasteten Grundstücke wurden insofern erweitert, als den Darlehen ein Befriedigungsvorrecht nach § 116 Abs. 1 LAG vor der Abgabeschuld eingeräumt wird. Gleichzeitig hat der Hauseigentümer die Möglichkeit, die für die Modernisierung aufgewandten eigenen Mittel im Ertragsschwächeverfahren nach § 129 LAG ³⁾ abzusetzen.

Außerdem kann zur Modernisierung von Altwohngebäuden die Hauptentschädigung aus dem Lastenausgleichsfonds vorzeitig freigegeben werden; insofern werden die Althausbesitzer in die Lage versetzt, die Arbeiten aus eigenen Mitteln zu finanzieren.

1) § 82a Einkommensteuerrichtlinien in Verbindung mit Abschnitt 157 und 158 der Einkommensteuerrichtlinien.

2) § 7b des Einkommensteuergesetzes in der Fassung vom 15.8.1961, BGBl. I S. 1253.

3) Diese Möglichkeit wurde durch die Neueinfügung des § 130a LAG im 12. Änderungsgesetz geschaffen. Zwölftes Gesetz zur Änderung des Lastenausgleichsgesetzes vom 29.7.1960, BGBl. I 1960, S. 613.

Auf die einzelnen aus eigener Initiative der Länder entwickelten Förderungsvorschriften sei an dieser Stelle hingewiesen, sie sollen jedoch nicht zur Darstellung gelangen, da es vornehmliches Anliegen dieser Arbeit ist, zu zeigen, in welchem Umfange bereits Finanzierungsmöglichkeiten für die Sanierung auf Bundesebene geschaffen wurden und welche Ergänzungen nach Meinung des Verfassers zweckmäßig erscheinen, um eine möglichst einheitliche Gestaltung der Finanzierung in Form einer Bundesrahmengesetzgebung anzusteuern.

Zu den gemachten Ausführungen sollen einige anregende Erweiterungs- bzw. Änderungsvorschläge in Form von Thesen niedergelegt werden, die aber durchaus nicht als eine Kritik an der begrüßenswerten Initiative des bisher Geschaffenen gewertet sein wollen.

3. Erweiterungs- und Änderungsvorschläge für die Zukunft

- (1) Die seitens der Kreditinstitute gemachten Anstrengungen sollten dahingehend fortgesetzt werden, eine elastischere und großzügigere Gestaltung und Handhabung der Beleihungsgrenzen herbeizuführen. Die bauliche Wertsteigerung sollte in vertretbarem Maße miteinbezogen werden ebenso wie die Tatsache, daß die nach der Mietpreisfreigabe erzielbaren Erträge auf Grund der häufig sehr verkehrsgünstigen Lage, Wohnungsgröße und Wohnungsqualität von Altbaugebäuden in vielen Fällen sehr viel höher sein werden als die teilweise von großer Vorsicht getragenen Schätzungen.
- (2) Die zulässigen Mietpreiserhöhungen sollten elastisch gehandhabt werden ¹⁾, um den Kreditinstituten einen größeren Beleihungsspielraum zu geben.

1) Vgl. hierzu die Ausführungen unter These (3) (b).

- (3) Es sollte jeder nur mögliche Versuch unternommen werden, den Einsatz von Eigenmitteln anzuregen. Hierzu bieten sich folgende Möglichkeiten an:
- (a) Dem investierten Eigenkapital sollte eine angemessene Verzinsung gewährleistet werden. ¹⁾
 - (b) Die gesetzlich festgelegten Mietpreisvorschriften sollten elastisch gehandhabt werden, soweit soziale Härten den Mietern gegenüber vermieden werden können, z.B. durch eine Umsetzung einkommensschwacher Mieter in soziale Wohnungen ²⁾. Eine solche Handhabung würde dazu führen, daß die Mieten sich bereits vor Erreichen der letzten Abbaustufe und der endgültigen Mietpreisfreigabe dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage nähern. Außerdem könnte dadurch vermieden werden, daß die Eigentümer von Altwohngebäuden jeweils in ihrer Gesamtheit bei Erreichen einer Abbaustufe als Nachfrager am Kapital- und Baumarkt auftreten.
- (4) Ist das gesteckte Ziel auf den vorgenannten Wegen nicht zu erreichen, so bietet sich die Anregung des Einsatzes von Eigenmitteln durch abgaberechtliche und steuerliche Vergünstigungen an.

1) Hierbei ist möglicherweise auch die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen in Erwägung zu ziehen.

2) Vgl. hierzu: Schneider, Michael: Umsetzung der "Sozialmieter" oder Mieterhöhung? in: Der Langfristige Kredit, 10. Folge, Mai 1961, S. 209 ff. Der Verfasser des Aufsatzes legt in der oben genannten Zeitschrift dar, daß ein Teil der vor längerer Zeit, vorwiegend von 1950 - 1956 - öffentlich geförderten Wohnungen von Einkommensbezieheren bewohnt wird, die inzwischen nicht mehr auf eine billige Miete angewiesen sind. Nach geltendem Recht kann zwar niemand gezwungen werden, eine Sozialwohnung zu räumen, auch wenn sein Einkommen seit dem Zeitpunkt der Antragstellung inzwischen erheblich gestiegen ist. Im Zuge der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sollten jedoch diese Wohnungen soweit eben möglich für solche Bewerber freigemacht werden, welche die einkommensmäßigen Voraussetzungen erfüllen bei

- (a) Insbesondere sollte das Bausparen gefördert werden, das den Einsatz von Eigenmitteln voraussetzt und besonders günstig auf die Eigentumsbildung einwirkt.
 - (b) Die vorzeitige Gewährung der Hauptentschädigung aus dem Lastenausgleichsfonds hat den Vorteil einer vorweggenommenen Entschuldung des Bundes und verhindert eine denkbare zweifache Inanspruchnahme öffentlicher Mittel.
 - (c) Die weitgehende Ausnutzung der übrigen Förderungsvorschriften des Lastenausgleichs dürfte einer übermäßigen Belastung des Althausbesitzes entgegenwirken.
 - (d) Die Vorschrift über Sonderabschreibungen sollte über den genannten Zeitpunkt hinaus ausgedehnt werden, um eine zeitliche Überbeanspruchung des Baumarktes zu verhindern.
- (5) Die erfreuliche Ausdehnung der ursprünglich nur für den Winter 1960/61 geltenden Verbilligungsmaßnahmen zu einer laufenden Förderungsmaßnahme sollte auch für den Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten vorgenommen werden, da die bei der Instandsetzung und Modernisierung meist innerhalb der Gebäude anfallenden Arbeiten auch bei Neubauten von den Baufirmen so weitgehend wie möglich in die Wintermonate verlegt werden.
- (6) Nach Meinung des Verfassers sollte von festen Darlehenshöchstbeträgen abgegangen werden, um den Gesamterfolg der Maßnahmen nicht zu gefährden ¹⁾. Das kann, andernfalls, entgegen der bei der Sanierung

Fortsetzung Fußnote 2) von Seite
gleichzeitiger Umsetzung der Mieter, deren Einkommen erheblich gestiegen ist, in die Wohnungen von sanierten Gebieten. Die Frage einer evtl. gesetzlichen Regelung kann in dieser Arbeit nur als Problem angedeutet werden.

- 1) Es sollte im Einzelfalle auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung geprüft werden, ob der Einsatz der Mittel durch den zu erzielenden Erfolg gerechtfertigt ist. Man käme dabei, von der Relation Nutzfläche, Kosten, Kapitalaufwand und Ertrag ausgehend, zu einem brauchbaren Ergebnis.

beabsichtigten Wirkung, zu angemessenen Wohnungsgrößen zu gelangen, zur Folge haben, daß möglichst viele Wohnungen in Altwohngebäuden untergebracht werden. ¹⁾

- (7) Daher sollte die vom Bundesminister für Wohnungsbau eingeleitete Vereinheitlichung weiter ausgebaut werden unter Abwendung von der Gewährung von Darlehen zu einem einzigen System der Verbilligungsmaßnahmen. Hierbei kann den einkommensschwachen Althausbesitzern durch eine gleitende Zinsskala und eine längere Laufzeit der Verbilligungsmaßnahme Gerechtigkeit widerfahren. Eine solche Handhabung würde eine größere Breitenwirkung der verfügbaren Bundesmittel zur Folge haben. Diese Lösung würde außerdem durch die Ausschaltung von Darlehenshöchstätzen städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklungen vorbeugen.

IV. Die Finanzierung umfassender Sanierungsprogramme

Gegenüber den vorher erläuterten Maßnahmen, die sich grundsätzlich auf das einzelne Objekt beziehen, ist die im Städtebau bei der Flächensanierung zu erbringende Leistung weitaus schwieriger; dies gilt insbesondere für die finanzielle Seite des Problems. Die Devise vom "Einzelbau zum Städtebau" gelangen zu müssen, soll nämlich nicht nur für den Bereich der Planung, sondern auch für den der Finanzierung zur Anwendung gelangen.

1) Die bisherigen Erfahrungen bei der Sanierung der Altstadt von Regensburg haben diese Befürchtung bestätigt. Das Stadtbaudezernat und die Oberste Baubehörde in München haben inzwischen erfolgreiche Anstrengungen gemacht, dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Bei dieser ganz spezifischen Produktionsaufgabe handelt es sich nicht um die Herstellung eines oder mehrerer wenig unterschiedlicher Güter, sondern um die Schaffung ganzer Lebensbereiche, um die organische Verknüpfung von Bauwerken und Anlagen entsprechend den ihnen zugedachten Funktionen.

Aus solchen Überlegungen heraus ist das gesteckte Ziel von der Einzelobjektfinanzierung her nicht zu erreichen. Es ist vielmehr unbedingt erforderlich, eine Bündelung sowohl der privaten als auch der öffentlichen Mittel vorzunehmen, ganz unabhängig davon, ob die Rechte des einzelnen Grundstückseigentümers nach Abschluß der Maßnahmen ihren Ausdruck in Einzel-, Mit- oder Teileigentum finden oder in einem Anspruch zur Beteiligung an den Erträgen und die Interessen des Gemeinwohls eine Überführung der Gemeinschaftsanlagen in die alleinige Pflege der öffentlichen Hand ratsam erscheinen lassen.

Die Grenzen der privatwirtschaftlichen Beteiligung werden in der Regel durch eine sich in einem vernünftigen Rahmen bewegende Wirtschaftlichkeit, möglicherweise auch durch die zumutbare einkommensorientierte Belastung gegeben sein.

Die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen wie der Sanierung bringt aber auch eine Fülle von Aufgaben mit sich, deren Bewältigung nur durch eine Beteiligung der öffentlichen Hand sowohl in gestalterischer, als auch besonders in finanzieller Hinsicht möglich sein wird. Es handelt sich hierbei einerseits um die Fragen im Zusammenhang mit der Planung, dem Geländeerwerb ¹⁾ und der Erschließung ²⁾ und den damit verbundenen Kosten, ande-

1) Dieser kommt, soweit sich die privaten Grundstückseigentümer an der Sanierung beteiligen, nur insofern in Betracht, als Flächen für Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs benötigt werden, u.U. auch für die Beschaffung von Bauland zum Bau von Ersatzwohnungen an anderer Stelle.

2) Soweit eine Erschließung in Sanierungsgebieten erforderlich ist.

rerseits um die Erstellung und Finanzierung der Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs. Besondere Bedeutung kommt den möglicherweise bei der Sanierung abzugeltenden entschädigungspflichtigen Ansprüchen ³⁾ zu. Die finanziellen Anforderungen kommen dabei in erster Linie auf die betroffenen Gemeinden zu, die aber auf Grund der unterschiedlichen finanziellen Leistungsfähigkeit häufig nicht in der Lage sein werden, diese aus eigenen Mitteln zu bestreiten.

In Anbetracht der Tatsache, daß sich die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen in Zukunft als eine Einheit in Form von Großbauvorhaben vollziehen soll und im Anschluß an die Ausführungen hinsichtlich der Trägerschaft erhebt sich somit die Frage, ob es derzeitig ein korrespondierendes ²⁾ System der Finanzierung des Städtebaues gibt bzw. welcher Veränderungen es gegebenenfalls bedarf, um zu einem solchen System zu gelangen. Im einzelnen ist dabei zu untersuchen, inwieweit die bisher geübte Finanzierungspraxis des Wohnungsbaues auf den Städtebau übertragbar ist und insbesondere inwieweit den Gemeinden auf Grund der Bundes- und Ländergesetzgebung die Möglichkeit gegeben ist, zu einer echten Städtebaufinanzierung beizutragen.

-
- 1) Hierzu müssen gerechnet werden: Entschädigungen für Rechtsverluste und andere Vermögensnachteile, z.B. für abzubrechende Gebäude, Abbruchkosten, Betriebsverlagerungs- und Umzugskosten, Verlust des Kundenstammes, geringere Ertragsfähigkeit des neu betriebenen Geschäftes an anderer Stelle, Mietausfälle etc. Die Durchführung von Großbauvorhaben sollte dazu führen, diese Kosten zumindest teilweise zu kompensieren.
 - 2) Im Gegensatz zur bisher geübten Praxis tritt bei umfassenden Sanierungsprogrammen nicht mehr ein einzelner Bauherr für die Erstellung und Finanzierung eines Wohngebäudes und die Gemeinde - u.U. mit zeitlichen Unterschieden - nicht mehr als separater Bauherr der Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs in Erscheinung. Das Städtebau-Finanzierungssystem zielt daher darauf ab, die bisher getrennten Maßnahmen gleichzeitig durch einen einheitlichen Träger zu vollziehen.

1. Welche Merkmale bestimmen die Finanzierungspraxis des Wohnungsbaues?

Die bisherige Finanzierungspraxis des Wohnungsbaues ist durch eine strenge Objektgebundenheit gekennzeichnet. Dies gilt sowohl für den Bereich der erststelligen als auch der nachrangigen Beleihungen.

Die erststellige Beleihung ist grundsätzlich auf 50 bis 60 % der Beleihungswerte begrenzt. Die vorsichtige Berechnung der Beleihungswerte führt jedoch dazu, daß die Beleihungssätze nur in der Theorie bestehen, in der Praxis aber nicht verwirklicht werden.

Die Finanzierung mit Hilfe der zweitstelligen Hypothek baut auf den Beleihungsgrundsätzen des erststelligen Kredits auf. Dieser Raum wird zur Zeit vornehmlich mit Förderungshypotheken aus öffentlichen Mitteln und Hypotheken der Bausparkassen ausgefüllt.

Es bleibt die Restfinanzierung "abzugrenzen als denjenigen Teil der Finanzierung eines Wohnbauvorhabens, der weder durch marktwirtschaftlich gegebene Hypotheken, noch durch nachstellige Bausparhypotheken im Rahmen der für die Bausparkassen geltenden Beleihungsbestimmungen, noch auch durch öffentliche nachstellige Förderungshypotheken abgedeckt werden kann" ¹⁾.

Die Restfinanzierung erfolgt mit den echten Eigenleistungen des Bauherrn und den unechten Eigenleistungen der öffentlichen Hand und von privater Seite. Bei den öffentlichen Mitteln der Restfinanzierung sei besonders auf die Aufbaudarlehen des Lastenausgleichs und die Eigenkapitalbeihilfen des Landes Nordrhein-Westfalen hingewiesen. Unter den privaten Fremdmitteln für die Restfinanzierung finden sich insbesondere Arbeitge-

1) Fischer-Dieskau, J.: "Die Restfinanzierung beim Wohnungsbau", in: Probleme der Wohnungsbaufinanzierung, Schriften des Instituts für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität Köln, Verlag Otto Schwartz & Co., Göttingen 1958, S. 40.

berdarlehen, Verwandtendarlehen, Stundungen des Restkaufgeldes für Grundstücke und der Anliegerbeiträge und die häufig erzwungenen Finanzierungsbeiträge der zukünftigen Wohnungskonsumenten in Form von verlorenen Zuschüssen, Mietvorauszahlungen und Mieterdarlehen.

2. welche Änderungen sind angesichts des Überganges vom Wohnungsbau zum Städtebau angezeigt?

Die Darstellung der bisher geübten Praktiken, die auf Grund ihrer langjährigen, geradezu künstlerisches Geschick erfordernden Handhabung hinreichend bekannt sind, führt uns zu der Frage, welcher Änderungen es bedarf, um eine reibungslose und kontinuierliche Finanzierung von Großbauvorhaben zu gewährleisten. Diese sollten nach Meinung des Verfassers folgendermaßen gestaltet sein:

- (1) Die Ermittlung der Beleihungswerte bedarf dringend einer Revision und sollte sich stärker als bisher an den tatsächlichen Herstellungskosten orientieren. Bei den ständig steigenden Wohnansprüchen und dem herrschenden Baulandmangel ist weder ein Absinken der Bodenwerte noch bei dem auf uns durch die Probleme der Stadterneuerung zukommenden Bauvolumen ein Absinken der Baukosten zu erwarten.
- (2) Die Eigenmittel der an der Sanierung beteiligten privaten Grundstückseigentümer werden sich häufig auf die eingebrachten Grundstücke beschränken. Eine normative Festsetzung eines bestimmten Eigenkapitalanteils als Voraussetzung für eine zweitstellige Beleihung ist in jedem Falle zu vermeiden. Für die zweitstellige Beleihung sollte grundsätzlich die Wirtschaftlichkeit der Vorhaben ausschlaggebend sein.
- (3) Es sollte generell geprüft werden, ob die strenge objektorientierte, dinglich gesicherte Darlehensgewährung beibehalten werden muß. Wenn eine Aufgabe

dieses Prinzips für den erststelligen Beleihungsraum vielleicht nur sukzessive angenähert werden kann, so sollte für den Bereich der nachrangigen Beleihungen mit allen Kräften eine Abkehr von der Objektgebundenheit zu einer Finanzierung des dem Großbauvorhaben zugrundeliegenden wirtschaftlichen Tatbestandes angesteuert werden, ein Personalkredit an den unternehmerisch auftretenden Zusammenschluß der Grundstückseigentümer, soweit diese oder ihr Vertreter die daran geknüpften Voraussetzungen erfüllen.

- (4) Bei der Aufgabe der Objektgebundenheit wird der Bürgschaft der öffentlichen Hand besondere Bedeutung zukommen, insbesondere für die Übergangsperiode, in der sich die Anpassung des Finanzierungssystems an die gestellten städtebaulichen Aufgaben vollzieht.

Die unterschiedliche Handhabung der Gewährung von Bürgschaften in den einzelnen Bundesländern bedarf zu diesem Zwecke unbedingt einer Eingliederung in ein einheitliches Bürgschaftssystem.

- (5) Der Einsatz an Eigenmitteln sollte durch steuerrechtliche und abgaberechtliche Vergünstigungen so weitgehend wie möglich angeregt werden, um den Kapitalmarkt und die öffentliche Hand angesichts des zu erwartenden Kapitalbedarfs zu entlasten.

Die vorgenannten Änderungsvorschläge werden uns noch einmal zu beschäftigen haben bei der Anwendung der Finanzierungsmöglichkeiten auf die verschiedenen Formen der Trägerschaft. Die Verwirklichung des gesteckten Zieles wird jedoch weitgehend davon abhängen, ob eine Rahmenfinanzierungsgesetzgebung auf Bundesebene dazu beitragen wird, die Anpassung an die neue Situation zu vollziehen. Wir kommen damit zur zweiten, entscheidenden Frage:

3. Welchen Gegebenheiten und gesetzlichen Grundlagen stehen die Gemeinden bei der Finanzierung von Sanierungs- oder Neubaugroßvorhaben gegenüber?

Wie schon betont wurde, werden die finanziellen Anforderungen bei der Durchführung von städtebaulichen Neubau- wie auch Sanierungsgroßbauvorhaben in erster Linie an die Gemeinden herantreten.

Mit der Bereinigung, Neuordnung und dem Wiederaufbau von Sanierungsgebieten und der damit häufig verbundenen Umsiedlung in Ersatzwohngebiete kommt eine Fülle von Aufgaben auf die Gemeinden zu.

Zunächst gilt es, eine sorgfältige Planung durchzuführen, die Aufstellung des Bauleitplanes, des Flächennutzungsplanes und der detaillierten Sanierungspläne. Danach erfolgt der möglicherweise notwendige Erwerb ¹⁾ von Land für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs ²⁾ sowie die Erstellung von Ersatzwohnungen an anderer Stelle. Die Neuordnung erfordert allgemeine Aufschließungsmaßnahmen wie Verlegung und Ausbau der Kanalisation, Zuführung von Kanälen, Abwasserbeseitigung, die Anlage von Grün- und Freiflächen etc. Außerdem müssen die Verkehrsanlagen innerhalb der Sanierungsgebiete verbessert und ausgebaut werden und an das allgemeine Verkehrssystem herangeführt werden. Weiterhin sind die Gebiete mit den notwendigen Versorgungsanlagen zu versehen wie Gas- und Stromleitungen etc.

Aus der Vielzahl der öffentlichen Folgeeinrichtungen seien hier nur einige wenige herausgestellt: Bahnhof, Postamt, Finanzamt, Polizeidienststellen, Feuerwehr, öffentliche Sparkassen, Volks-, Berufs- und Oberschulen, Büchereien, Krankenhäuser, Sportplätze, Kindergärten etc.

1) Diesem kommt beim Städtebau auf jungfräulichem Gelände noch weit größere Bedeutung zu.

2) Wie bei der Behandlung der Trägerschaft vorausgesetzt wurde, soll das nicht für diese Zwecke benötigte private Grundstückseigentum grundsätzlich erhalten bleiben.

Die Schaffung privater Folgeeinrichtungen wie z.B. Hotels, Gaststätten, Cafés und Filmtheater und die Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs sollten zwar grundsätzlich der Privatinitiative überlassen bleiben, können aber - vor allen Dingen in Ersatzwohngebieten ¹⁾ - vorübergehend die Mitwirkung der Gemeinde erforderlich machen, um die Funktionsfähigkeit des Gebietes nicht zu gefährden.

Schließlich kann bei der Sanierung eine Fülle von Entschädigungsproblemen auf die Gemeinde zukommen, die jedoch durch eine sorgfältige Planung und eine weitgehende Mitarbeit der Grundstückseigentümer von Sanierungsgebieten auf ein Mindestmaß reduziert werden sollten.

Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinden wird im allgemeinen nicht ausreichen, um die mit den oben bezeichneten Maßnahmen verbundenen Kosten aus eigenen Mitteln zu decken. Die Durchführung umfassender Sanierungsprogramme und Neubauvorhaben wird daher in bedeutendem Umfange auf die finanzielle Mithilfe von Bund und Ländern angewiesen sein. Auf Grund der heute geltenden Bestimmungen ist diese Hilfestellung bei einzelnen Großbauvorhaben auch bereits durch Zuweisung von Mitteln des Bundes und der Länder praktiziert worden, jedoch handelte es sich hierbei grundsätzlich um Sonderprogramme und Demonstrativbauvorhaben ²⁾.

Es erhebt sich aber die entscheidende Frage, welchen Tatbeständen und Gesetzen die Gemeinden bei der Finanzierung von städtebaulichen Maßnahmen bedeutenden Umfanges ganz allgemein gegenüberstehen.

1) Dies gilt in gleichem Maße bei der Neugründung von "Wohnstädten", "Wohnsiedlungen" etc.

2) Es sei hier beispielhaft an die Mithilfe beim Aufbau der Sennestadt und von Espelkamp-Mittwald und an die Sonderzuweisungen bei der Sanierung der Altstadt von Regensburg und der Errichtung der Parksiedlung Kippekausen in Bensberg bei Köln erinnert.

Der Haushaltsetat der Gemeinden wird - abgesehen von einigen besonders finanzkräftigen Städten mit hohem Steueraufkommen - im allgemeinen nur in sehr geringem Umfange zur Deckung der bedeutenden Kosten beitragen können. Der Aufnahme von Kommunalدارlehen kommt nur insoweit Bedeutung zu, als gewinnbringende oder zumindest verlustfreie Unternehmen oder Einrichtungen erstellt werden. Zur Tragung der Kosten der übrigen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs wird die Finanzkraft der einzelnen Gemeinde nicht ausreichen.

Die geltenden gesetzlichen Bestimmungen von Bund und Ländern zeigen einige Ansatzpunkte zur Gewährung einer finanziellen Hilfe zum Erwerb und zur Aufschließung von Bauland sowie zur Schaffung von Folgeeinrichtungen.

So ermächtigt der § 90 Abs.3 II.WBG ¹⁾ die Länder, bis zu 5 Prozent der ihnen jährlich für die Förderung des Sozialen Wohnungsbaues zur Verfügung stehenden Mittel für Baulanderschließungsdarlehen an die Gemeinden weiterzuleiten. Weiterhin ist der § 21 des gleichen Gesetzes zu nennen. Dieser bietet den Gemeinden günstige Refinanzierungsmöglichkeiten und versetzt sie in die Lage, Zinszuschüsse in Anspruch zu nehmen. Auf Grund dieser Vorschrift konnte die Deutsche Bau- und Bodenbank ²⁾ u.a. eingünstige Baulandbeschaffungs- und Baulanderschließungsdarlehen zur Verfügung stellen.

§ 129 des am 29.Juni 1960 verkündeten Bundesbaugesetzes ³⁾ sieht die Erhebung des beitragsfähigen Erschlie-

1) Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27.6.1956, BGBl.I, Nr.30, S.523).

2) Deutsche Bau- und Bodenbank AG, Hauptsitz Frankfurt/M.

3) § 129 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960:

"Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwandes können Beiträge nur insoweit erhoben werden, als die Erschließungsanlagen erforderlich sind, um die Bauflächen und die gewerblich zu nutzenden Flächen entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen (beitragsfähiger Erschließungsaufwand). Soweit Anlagen nach § 127 Abs.2 von dem Eigentümer hergestellt sind oder von ihm auf Grund der Verordnung über Garagen- und Einstellplätze vom 17.Februar 1939 (Reichsgesetzbl.I, S.219) in der Fassung des Erlasses vom 13.September 1944 (Reichs-

Lungsaufwands von den Grundstücksanliegern vor, ohne daß die Kosten dadurch jedoch voll gedeckt würden. Der nicht ganz eindeutige Wortlaut des § 129 Absatz (2) ¹⁾, der den Eigentümer vor Doppelleistungen schützen soll, sagt nichts darüber aus, inwieweit diese Vorschrift auf die von Sanierungsmaßnahmen betroffenen Grundstückseigentümer Anwendung findet, die bereits einmal einen Erschließungsbeitrag geleistet haben.

Weiter bietet das Preußische Ansiedlungsgesetz von 1904 ²⁾ die Möglichkeit, den Siedlungsveranlasser bei städtebaulichen Maßnahmen außerhalb einer im Zusammenhang gebauten Ortschaft zur Finanzierung auch der Folgekosten heranzuziehen ³⁾. Es handelt sich jedoch nur um einen geringfügigen Beitrag zur Städtebaufinanzierung, da dieses Gesetz nicht zwingend vorgeschrieben ist und in seiner Anwendung begrenzt ist.

Die gesetzlichen Regelungen zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen durch die Länder beschränken sich fast ausschließlich auf die Gewährung von Beihilfen zur Planung, Baulandbeschaffung und Erschließung. Die enge Zweckbindung und Zersplitterung der Mittel schränkt ihre Wirkung außerdem stark ein.

Die starke Aufgliederung der Zuständigkeiten innerhalb der gemeindlichen Verwaltung selbst sowie die Vielzahl der zuständigen Ministerien und Körperschaften des öf-

Fortsetzung Fußnote 3) von Seite

arbeitsblatt I S.325) oder sonstiger baurechtlicher Vorschriften verlangt werden, dürfen Beiträge nicht erhoben werden. Die Gemeinden tragen mindestens 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes."

- 1) § 129 (2) hat folgenden Wortlaut: "Kosten, die ein Eigentümer oder sein Rechtsvorgänger bereits für Erschließungsmaßnahmen aufgewandt hat, dürfen bei der Übernahme als gemeindliche Erschließungslagen nicht erneut erhoben werden."
- 2) Preußisches Gesetz betreffend die Gründung neuer Ansiedlungen vom 10. August 1904.
- 3) Bei den verschiedenen Neustadtprojekten auf ehemals preußischem Gebiet ist, soweit dem Verfasser bekannt, bisher lediglich bei der Sennestadt von diesem Gesetz Gebrauch gemacht worden. Der Grundstückspreis enthält dort eine gewisse Ansiedlungsgebühr, die grunderwerbsmäßig nicht versteuert zu werden braucht.

fentlichen Rechts kommen erschwerend hinzu, da eine Finanzierung über eine einheitliche Stelle nicht möglich ist. So müssen z.B. in Nordrhein-Westfalen ¹⁾ mehr als zehn bewilligende Dienststellen angesprochen werden, um die Möglichkeiten zur Finanzierung der Folgeeinrichtungen auszuschöpfen. Neben diesen Schwierigkeiten bei der Beschaffung der Mittel hat der Träger der Maßnahmen weitere 35 Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, Bestimmungen und Lehrsätze in bautechnischer Hinsicht zu beachten, wenn öffentliche Mittel bewilligt werden sollen.

In den vergangenen Jahren wurde ein ausgeprägtes Finanzierungssystem für den Wohnungsbau geschaffen. Für die Aufgaben des Städtebaues besitzen wir aber vorerst nur das Bundesbaugesetz, das die Fragen der Bau- und Bodenordnung auf bundesrechtlicher Ebene regelt, eine einheitliche Gesetzgebung für die Finanzierung städtebaulicher Maßnahmen haben wir jedoch nicht.

Wenn die Durchführung umfassender Sanierungsprogramme und anderer städtebaulicher Maßnahmen, die vom Bundesminister für Wohnungsbau und den Länderfachministerien angekündigt wurden, in Zukunft nicht gefährdet werden soll, so muß das System der Abhilfen und Sondermittel unbedingt verlassen und ein einheitliches Städtebau-Finanzierungssystem geschaffen werden, das den Gemeinden und Trägern ²⁾ der Sanierung die Verwirklichung der gesteckten Ziele ermöglicht.

In Anbetracht der recht unterschiedlichen Aufgaben, die ohne zeitliche Verzögerungen gelöst werden müssen, wenn unnötige Verluste vermieden werden sollen, muß dieses System insbesondere eine einheitliche Mittelbereitstellung anstreben. Die Vielzahl der Zuständigkeiten, die in der föderalistischen Struktur un-

1) Es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß die Förderungsvorschriften in diesem Lande bisher am weitesten ausgebaut sein dürften.

2) Vgl. hierzu S. 88 der Arbeit.

seres Staates begründet ist, sollte zwar abgemildert werden, wird sich aber nie ganz beseitigen lassen. Die dadurch möglicherweise auftretenden Engpässe in der Finanzierung können jedoch durch eine elastische Rahmengesetzgebung, die sich durch eine große Anpassungsfähigkeit auszeichnet, zumindest reduziert oder gar vermieden werden. Das System sollte daher darauf abzielen, mit Hilfe einer einheitlichen Finanzierungszentrale und einem ihr zur Verfügung stehenden einheitlichen Finanzierungsfonds die Abwicklung städtebaulicher Maßnahmen zu gewährleisten.

4. Welche Ansatzpunkte bieten sich zu einem einheitlichen Finanzierungssystem des Städtebaues?

An Hand eines kurzen Rückblicks soll zunächst geprüft werden, ob in der Vergangenheit ähnliche Versuche, zu einem solchen System der Finanzierung des Städtebaues zu gelangen, unternommen worden sind oder ob Parallelen aus der Gegenwart für einen koordinierten Mitteleinsatz herangezogen werden können ¹⁾.

Bei dieser Gelegenheit soll an den 1938 beim Reichsarbeitsminister geschaffenen Fonds ²⁾ erinnert werden, der aus Haushaltsmitteln gespeist wurde und aus dem Finanzierungshilfen des Reiches zur Deckung der Kosten von Aufschließungsarbeiten und Gemeinschaftseinrichtungen in "Gemeinschaftssiedlungen" gewährt wurden. Zur Deckung der dabei entstehenden Kosten für Zwecke der Planung, des Geländeerwerbs, der Erschließung und der Schaffung von Folgeeinrichtungen, aber auch der zur Versorgung der Bevölkerung erforderli-

1) Zu den folgenden Ausführungen vgl. Fischer-Dieskau, G.: Finanzierungsprobleme bei städtebaulichen Maßnahmen, Referat auf der 14. Jahrestagung des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung am 24. Juni 1960 in Saarbrücken.

2) RdErl. des R.M. betr. Finanzierungshilfe des Reichs zu den Aufschließungsarbeiten und Gemeinschaftseinrichtungen in Gemeinschaftssiedlungen vom 17. Dezember 1938.

chen Einrichtungen trat das Reich, soweit erforderlich, mit Mitteln des Fonds bis zu einem unbestimmten Zeitpunkt "in Vorlage". Erst nach Ablauf eines gewissen Entwicklungszeitraumes sollte jeweils geprüft werden, inwieweit Gemeinden und Industrie sowie andere öffentliche und private Stellen zu einer Tragung der Lasten herangezogen werden könnten und welche Mittel endgültig als verlorene Zuschüsse zu betrachten wären. Über die zahlreich eingereichten Anträge entschied eine einheitliche Prüfstelle an Hand der wirtschaftlichen und planerischen Daten.

Dieses System läßt sich auf Grund der staatsrechtlichen Gegebenheiten nicht ohne weiteres auf unsere heutigen Verhältnisse übertragen, da nach unserer Verfassung in erster Linie die Länder dazu berufen sind, den Gemeinden finanzielle Hilfe angedeihen zu lassen. Die gemeinsamen Interessen von Bund und Ländern im Städtebau sowie die finanziellen Anforderungen machen jedoch ein gemeinsames Vorgehen wie schon in den vergangenen Jahren im Wohnungsbau unerlässlich.

Die Exekutive liegt nach dem Grundgesetz bei den Ländern, andererseits wird der Bund beim Einsatz öffentlicher Mittel ein Mitspracherecht haben wollen.

Daraus könnten sich Schwierigkeiten für die Methode der Kapitalbereitstellung ergeben. Sie sollten dadurch gelöst werden, daß beide Beteiligten die Mittel in einen Fonds fließen lassen und gemeinsam über die Verwendung der Mittel entscheiden.

Als ein geglücktes Beispiel der Gegenwart zur Koordination von Mitteln kann das Verfahren zur Finanzierung des Autobahnbaues bezeichnet werden ¹⁾. Nach dem Bundesverkehrsfinanzgesetz von 1955 ²⁾ ist die Deutsche Gesellschaft für Öffentliche Arbeiten AG (Öffa) beauftragt, die zweckgebundenen Mittel aus

1) Vgl. hierzu: Fischer-Dieskau, J.: Finanzierungsprobleme bei städtebaulichen Maßnahmen, a.a.O., S. 14.

2) Verkehrsfinanzgesetz vom 6. April 1955, BGBl. I, 1955, S. 166 ff.

dem Mineralölsteueraufkommen nach den Weisungen des Bundesministers für Verkehr an die obersten Straßenbaubehörden der Länder je nach dem Fortgang der Autobahnarbeiten weiterzuleiten. Eine besonders elastische und kontinuierliche Bereitstellung der Mittel wird dadurch erreicht, daß die Öffä, ohne die Verabschiedung des Jahresetats abwarten zu müssen, durch Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen einen Vorgriff auf zukünftige Bundesmittel vornehmen kann. Diese Handhabung ermöglicht eine frühzeitige Planung und Ausschreibung der Arbeiten und verhütet durch zeitgerechte sowie kontinuierliche Mittelbereitstellung Verluste durch einen gleichmäßigen Fortgang der Arbeiten. Ein Bewilligungsausschuß aus Vertretern der zuständigen Fachministerien und der Bundesbank entscheidet über die Aufnahme der Darlehen.

Ein gemeinsames Vorgehen von Bund, Land und Banken wurde auch angewandt bei der Bereitstellung von ERP-Mitteln zur Instandsetzung räumungsgefährdeter Wohngebäude in Berlin. Auch hier wurde ein gemeinsamer Bewilligungsausschuß gebildet; die Geschäftsführung und Weiterleitung der Mittel übernahm die Deutsche Bau- und Bodenbank.

Die Hauptgesichtspunkte der unter c) und d) gemachten Ausführungen und die daraus zu ziehenden Folgerungen sollen noch einmal in Thesenform herausgestellt werden:

- (1) Der Haushaltsetat der Gemeinden wird in der Regel nicht ausreichen, um die städtebaulichen Maßnahmen in dem erwünschten Umfange durchzuführen. Daher müssen Bund und Länder durch die Bereitstellung von Mitteln zur Finanzierung beitragen.
- (2) Die bestehenden gesetzlichen Grundlagen bedürfen einer Erweiterung und Vereinheitlichung durch ein Rahmenfinanzierungsgesetz für den Städtebau, das die Kapitalbeschaffung und die Kapitalbereitstellung gewährleistet.

- (3) Die Kapitalquellen sollten weitgehend in einen einheitlichen Fonds fließen, um die Mittel in ihrer Gesamtheit zum Einsatz bringen zu können. Die zuständigen Fachministerien und Vertreter der Banken sollten sich zu einem gemeinsamen Bewilligungsausschuß zusammenschließen, um das Finanzierungsverfahren zu vereinfachen.
- (4) Die Einschaltung geeigneter Banken zur Vor- und Zwischenfinanzierung bzw. Dauerfinanzierung sollte eine elastische und kontinuierliche Bereitstellung der Mittel und eine zügige Durchführung der geplanten Maßnahmen gewährleisten.
- (5) Eine Zersplitterung und den notwendigen Rahmen übersteigende Zweckbindung sollte in jedem Falle vermieden werden. Eine Vereinfachung des Instanzenweges und weitgehende Verlagerung des Finanzierungsverfahrens auf den Bankenweg, wodurch gleichzeitig eine Entlastung der öffentlichen Verwaltung erreicht würde, sollten hierzu beitragen.

5. Die Ausgestaltung des Städtebau-Finanzierungssystems

Im Anschluß an die obige Darstellung und die bei der Behandlung der Trügerschaft gemachten Ausführungen soll ein in etwa korrespondierendes Finanzierungssystem zunächst in einem Schema aufgezeigt und daran anschließend erläutert werden.

Schematische Darstellung des Städtebau-Finanzierungssystems

Kapitalgeber:

Ministerien der Bundesregierung

Kreditinstitute

Kapitalsammelstellen

Ministerien der Länderregierungen

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Finanzierungsleitstelle

Finanzierungsfonds

Bewilligungsausschuß

Wohnungsbaukreditanstalten der Länder

Überregionale Landesplanung

Sanierungsamt

Haushalte der Sanierungs-Gemeinden

Sanierungsträger

Eigenkapital

Ausführung der Arbeiten

Kreditinstitute

Handel, Handwerk und Gewerbe

Sonstige private Kapitalgeber

Sonderstellung der Wohnungsunternehmen

Betreuungs-funktion

Erstellung von Ersatz-Wohngebieten

Wissenschaftliche Institute

Bundesraumbildung

Investitionsplanung

Das dem Schema zugrundeliegende System verfolgt den Zweck, eine weitgehende Bündelung der öffentlichen Mittel vorzunehmen und diese im Wege der unmittelbaren Förderung unter Ausschaltung einer Vielzahl von Zuständigkeiten zum Einsatz zu bringen.

Die auf eine globale Trägerfinanzierung abgestellte Förderung sollte insbesondere Mittel für folgende Maßnahmen bereitstellen:

- (1) Bereinigung und Neuordnung;
- (2) Erwerb von Grund und Boden für Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs;
- (3) Verkehrsmäßige Erschließung;
- (4) Erstellung von Versorgungsanlagen;
- (5) Erweiterung und Erneuerung von Folgeeinrichtungen.

Soweit erforderlich können auch Mittel für den Wohnungsbau, insbesondere in Ersatzwohngebieten, und Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs zur Verfügung gestellt werden.

Die Art der Förderung wird vom Bewilligungsausschuß nach sorgfältiger Prüfung der eingereichten Unterlagen festgelegt. Sie kann unter Berücksichtigung der jeweiligen Voraussetzungen und besonderen Gegebenheiten wie folgt gewährt werden:

- (1) Gewährung von Darlehen oder Zuschüssen für
 - (a) gemeindliche laufende Aufwendungen
 - (b) gemeindliche Anlagen und Einrichtungen
- (2) Gewährung von Darlehen zur Vor- und Zwischenfinanzierung, in Ausnahmefällen Dauerfinanzierung, von Wohngebäuden, insbesondere in Ersatzwohngebieten;
- (3) Gewährung von Darlehen zur Vor- und Zwischenfinanzierung von gewerblichen Einrichtungen; in Härtefällen können verlorene Zuschüsse für eine zeitweilig verminderte Ertragsfähigkeit des betriebenen oder an anderer Stelle neu zu gründenden Geschäftes gewährt werden;

- (4) Gewährung von Zuschüssen zur Verbilligung von Kapitalmarktdarlehen;
- (5) Bereitstellung von Mitteln zur Abgeltung entschädigungspflichtiger Ansprüche;
- (6) Übernahme von Bürgschaften.

Der Umfang der Förderung richtet sich nach der langfristigen Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und der jeweiligen Finanzkraft der Gemeinde.

Die Darlehen oder Zuschüsse werden direkt an den Träger der Maßnahmen je nach dem Fortgang der Arbeiten gewährt.

Auf eine dingliche Sicherung der gewährten Darlehen wird verzichtet. Die der Finanzierungsleitstelle gegenüber bestehenden Verbindlichkeiten stellen öffentliche Lasten der beteiligten Grundstücke dar.

Der Finanzierungsfonds wird aus Mitteln der zuständigen Bundes- und Landesministerien gespeist. Zusätzlich können Darlehen bei den Realkreditinstituten und anderen geeigneten juristischen Personen aufgenommen werden. Die Mittel des freien Kapitalmarktes können mit unverzinslichen Darlehen aus Bundes- und Landeshaushaltsmitteln gemischt werden, um geringverzinsliche Gesamtdarlehen zur Auszahlung zu bringen. Die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist außerdem befugt, nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Sicherheiten (Kapitalstock und Bundesbürgschaften) auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen auszugeben.

Die aus der Rückzahlung von Darlehen, an Zinsen und Tilgung zufließenden Mittel sind dem Fonds als revolvingierendes Kapital zuzuschlagen.

Die Geschäftsführung der Finanzierungsleitstelle sollte einem Bankenkonsortium übertragen werden, das die Vorbereitung und Ausführung der Beschlüsse übernimmt und bei bereits bewilligten, aber noch nicht verfügbaren Mitteln eine Vor- und Zwischenfinanzierung durchführt.

Die Vorteile des Systems sollen in Thesenform herausgestellt werden:

- (1) Die Koordinierung der Mittel durch eine Finanzierungszentrale sollte dazu führen, daß bei der Kapitalbereitstellung keine normativen Bestimmungen über eventuelle Höchstsätze von Darlehen zugrundegelegt werden, vielmehr sollte in jedem Einzelfalle die Wirtschaftlichkeit und der städtebauliche Erfolg ausschlaggebend sein.
- (2) Die elastische Beschaffung und Bereitstellung der Mittel gewährleistet einen kontinuierlichen Fortgang der Arbeiten und vermeidet durch Finanzierungsengpässe auftretende Verluste.
- (3) Die Gewährung der öffentlichen Darlehen von einer einheitlichen Stelle erleichtert die Überwachung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gebiete und ermöglicht eine später eventuell vorzunehmende Umwandlung in Kapitalmarktdarlehen ¹⁾. Für die Geschäftsführung wurde u.a. aus diesem Grunde ein Bankenkonsortium vorgeschlagen.
- (4) Die Finanzierung über eine Finanzierungsleitstelle ermöglicht eine Einflußnahme auf die Raumordnung von höchster Ebene zu nehmen und unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken.

6. Die Bündelung der Mittel beim Träger der Maßnahmen

Entsprechend der globalen Finanzierung durch die Finanzierungsleitstelle sollte auch beim Träger der Maßnahmen eine Bündelung der Mittel erfolgen. In einem Gesamtfinanzierungsplan werden die zu erbringenden Leistungen der privaten Grundstückseigentümer und der öffentlichen Hand (Gemeinde) festgelegt. Für die an der

1) Dies gilt nicht für alle Darlehen.

Sanierung beteiligten privaten Grundstückseigentümer werden zunächst die Eigenleistungen anteilmäßig erfaßt, die wie folgt geartet sein können:

(1) Sachkapital

(a) Grundstückswert ¹⁾

(b) Gebäuderestwert

(c) wiederverwendbare Bauteile;

(2) Gelokapital.

Je nach dem grundstücks- oder ertragsmäßigen Anteil des einzelnen Grundstückseigentümers werden sodann die darauf entfallenden Kosten ermittelt. Der daraus zusätzlich resultierende Kapitalbedarf wird so weitgehend wie möglich durch Fremdmittel des freien Kapitalmarktes gedeckt. Je nach der Form des Zusammenschlusses kann die Darlehensaufnahme mit oder ohne dingliche Sicherstellung erfolgen. Im Falle des Erhalts oder der Neuschaffung von Einzeleigentum kann eine Eintragung der aufgenommenen Hypotheken im Grundbuch vorgenommen werden. Bei einer völligen Verschmelzung der Grundstücke und Zusammenschluß der Eigentümer zu einer Ertragsgesellschaft können entsprechende Sicherheiten geboten werden; grundsätzlich aber sollte die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens bei gleichzeitiger gesamtschuldnerischer Haftung der Beteiligten ausschlaggebend sein. Für eine Übergangsperiode kann eine Verbürgung der öffentlichen Hand einen Risikoausgleich gewährleisten. Die zukünftige Zweckbestimmung des Gebietes wird bei einer Verschmelzung der Grundstücke von entscheidender Bedeutung sein. Bei Umwandlung eines Wohngebietes in ein Geschäftsviertel dürfte die Ertragskraft des Unternehmens in den meisten Fällen genügende Sicherheiten bieten. Bei Beibehaltung der Nutzung für Wohnzwecke

¹⁾ auf den Grundstücken ruhende Lasten müssen abgelöst werden. Stehen dem Grundstückseigentümer zu diesem Zwecke keine Mittel zur Verfügung, so kann der Träger aus eigenen oder Mitteln des Fonds für die Ablösung der Schuld in Vorlage treten. Die vorher dinglich gesicherte Schuld wird in einen Personalkredit umgewandelt, der verzinst und getilgt werden muß.

könnte möglicherweise über eine kostendeckende Untermietensmiete die notwendige Garantie geschaffen werden. Bei der Umwandlung gemischt-wirtschaftlich genutzter Gebiete in reine Wohngebiete - dies sollte so weit wie möglich vermieden werden - wird die Rentabilität des Gesamtvorhabens nur durch Abgeltung der entschädigungspflichtigen Ansprüche aus Mitteln der öffentlichen Hand erreicht werden können.

Die bei der Durchführung der Vorhaben der Gemeinde anzulastenden Kosten ¹⁾ werden gleichermaßen erfaßt und die zu diesem Zwecke verfügbaren Eigen- und aufzunehmenden Fremdmittel in dem Gesamtfinanzierungsplan ausgewiesen.

Ist dem Träger (Zusammenschluß der Privaten und der Gemeinde bzw. Wohnungsunternehmen) eine Vollfinanzierung der Maßnahmen nicht möglich, so wird der Finanzierungsplan zusammen mit dem Bebauungsplan und dem Sanierungszeitplan von der Gemeinde an die zuständigen Wohnungsbaukreditanstalten der Länder weitergeleitet. Diese entscheiden auf Grund einer eingehenden Prüfung darüber, ob das geplante Vorhaben wirtschaftlich gerechtfertigt und städtebaulich erwünscht ist. Hieran anschließend werden die seitens der Sanierungsträger und der Länder zum Einsatz gelangenden Mittel festgelegt und die Unterlagen an die Finanzierungsleitstelle weitergeleitet mit der Bitte um Bewilligung der zusätzlich erforderlichen Mittel. In Zweifelsfällen kann der Bewilligungsausschuß vor einer endgültigen Entscheidung ein Gutachten der wissenschaftlichen Institute anfordern. Der Bescheid über den Antrag wird über die zuständigen Stellen der Länder dem Sanierungsamt zugeleitet. Die Bereitstellung der Mittel erfolgt über das geschäftsführende Organ der Finanzierungsleitstelle.

Die Vorteile der Finanzierungsmethode durch Bündelung

1) Insbesondere die Kosten des Erwerbs von Land für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Kosten der allgemeinen Aufschließung, Kosten der Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen und Kosten der Entschädigung.

der Mittel beim Träger sollen abschließend in Thesenform herausgestellt werden:

- (1) Die Hinwendung zur Trägerfinanzierung ermöglicht eine großzügige und langfristige Planung und rechtzeitige Ausschreibung der Arbeiten.
- (2) Die globale Trägerfinanzierung erspart der öffentlichen Hand die Bearbeitung von Einzelanträgen und dürfte somit zu einer erheblichen Senkung der Verwaltungskosten führen.
- (3) Bei der Aufnahme von Fremdmitteln über den freien Kapitalmarkt haben die Kreditinstitute nicht über eine Vielzahl von individuellen Anleihen zu befinden, sondern sie verhandeln mit dem Träger der Maßnahmen. Die dadurch mögliche Einschränkung der Verwaltungskosten und Minderung des Risikos durch die Teilnahme bzw. Verbürgung der öffentlichen Hand sollten zu einem niedrigen Zins führen.
- (4) Die Inanspruchnahme optimaler Größenordnungen für die jeweiligen Vorhaben führt durch weitgehende Rationalisierung zu Kostensenkungen.
- (5) Die elastische und kontinuierliche Mittelbereitstellung gewährleistet die Verknüpfung von Finanzierungs-, Sanierungs- und Zeitplan und verhindert die mit Unterbrechungen verbundenen Verluste.
- (6) Nicht zuletzt verhilft die globale Trägerfinanzierung dem Leitbild der zukünftigen Städtebaupolitik zum Ziele, durch die koordinierung von privater und öffentlicher Initiative überschaubare, funktionsfähige Lebensbereiche zu schaffen.

S c h l u ß w o r t

Es konnte nicht Sinn und Zweck der vorliegenden Arbeit sein, angesichts der Vielschichtigkeit des Sanierungsproblems eine lückenlose und bis ins einzelne ausgefeilte Darstellung aller im Zusammenhang mit der Sanierung zu bewältigenden Aufgaben vorzunehmen. Die Ausführungen verfolgten vielmehr die Absicht, die Schwierigkeiten und Zusammenhänge aufzuzeigen, welche die Finanzierung der Sanierung - sowohl einzel- als auch gesamtwirtschaftlich betrachtet - in der Zukunft entscheidend beeinflussen werden.

Die auf den ersten Blick nur schwer koordinierbaren Forderungen, das Privateigentum erhalten und vom "Wohnungsbau zum Städtebau" gelangen zu müssen, standen im Vordergrund bei der Suche nach einem geeigneten Lösungsvorschlag. Diese Problemstellung wurde bestimmend für die Anregungen sowohl hinsichtlich der Art der Trägerschaft als auch der Finanzierungsmethode.

Die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen wie der Sanierung wird weitgehend von der Ausgestaltung eines Rahmenfinanzierungsgesetzes für den Städtebau abhängen, um das bereits geschaffene Bundesbaugesetz sinnvoll zu ergänzen und zum Tragen zu bringen.

Für die Wohnungsbaufinanzierung erhebt sich angesichts der dynamischen Entwicklung der Gesamtwirtschaft die Frage, ob sie auf der einmal festgelegten Gruppierung ihrer Möglichkeiten beharren will oder ob neue, vielversprechendere Wege eingeschlagen werden sollen.

A n h a n g

Tabelle I

Sanierungsgebiet Hannover-Linden, Charlottenstraße

Stand 1961 *

Spalte	1	2	2a	3	4	5	6
	Zahl der Grundstücke	Zahl der Einzel-eigentümer	Zahl der werbetreibenden zu Spalte 2	Zahl der auf Grundst.wohnenden Einzelseigent.	Zahl d.Körperschaften als Eigentümer (einschl. Stadt Hann.)	Zahl der Grundstücke zu Spalte 4 (ohne Stadt Hannover)	Zahl der Grundstücke der Stadt Hannover
Strasse							
Charlottenstraße	97	70	18	39	3	5	7
Ricklinger Straße	107	76	19	30	3	6	14
Seinfeldstraße	11	8	2	5	0	0	0
Großkopfstraße	15	14	2	6	0	0	0
Allerweg	19	9	0	4	3	2	1
Haspelmathstraße	33	26	5	11	2	1	2
Konradstraße	19	16	4	9	1	1	0
Behnsenstraße	33	27	4	10	1	0	2
Wesselstraße	26	23	5	10	1	0	2
Tonstraße	18	17	2	11	0	0	0
Dreikreuzenstraße	13	11	5	4	0	0	0
Stroußbergstraße	11	4	2	0	3	4	1
Hengstmannstraße	23	16	7	12	1	0	4
Plinkenstraße	10	6	2	5	1	4	0
Franzstraße	16	10	1	4	1	0	4
Lampestraße	9	2	1	2	2	4	3
Summe	460	335	79	162	22	27	40

*) Nach dem Adreßbuch von Hannover 1961

Tabelle II

Sanierungsgebiet Hannover-Linden, Limmerstraße
Stand 1961 *)

Spalte	1	2	3a	3	4	5	6
	Zahl der Grundstücke	Zahl der Einzel-eigentümer	Zahl der werbetreibenden zu Sp. 2	Zahl der auf den Grundst. wohn-eigentümer den Einz-eigent.	Zahl d. Körper-schaften als Eigentü-mer (einschl. Stadt Hannover)	Zahl der Grundstücke zu Spalte 4 der Stadt Hannover	Zahl der Grundstücke
Strasse							
Kochstraße	24	22	4	10	1	1	0
Stärkestraße	31	23	3	10	1	3	0
Albertstraße	26	23	5	9	3	2	1
Nedderfeldstraße	28	23	6	13	1	1	0
Leinaustraße	23	14	2	6	2	5	0
Pfarrlandstraße	23	3	1	3	1	20	0
Wilhelm-Blum-Straße	51	21	3	15	3	28	0
Pfarrlandplatz	10	10	1	8	0	0	0
Ottenstr.	17	14	3	7	1	0	1
Struckmeyerstraße	8	8	2	5	0	0	0
Elisenstraße	66	55	7	22	3	2	1
Selmastraße	10	9	1	7	1	0	1
Mathildenstraße	17	6	0	4	1	10	0
Fannystraße	41	21	4	11	1	0	3
Fortunastraße	30	23	7	13	1	0	3
Viktoriusstraße	43	35	9	25	1	0	1
Grotestraße	35	25	3	14	0	0	0
Velbertstraße	16	13	5	6	0	0	0
Ahlenerstraße	14	13	2	7	0	0	0
Pavillonstraße	12	10	2	7	0	0	0
Berdingstraße	12	1	0	0	1	8	0
Velvetstr.	33	3	1	2	3	30	0
Fossestraße	76	52	13	22	4	3	4
Limmerstraße	111	99	26	50	5	6	6
Summe	757	526	110	276	34	119	21

*) Nach dem Adreßbuch von Hannover 1961

Tabelle III

Wohnungszustand, Wohnungsgröße und Mietaufkommen der Siedlung im Kray vor und nach der Sanierung

Bisherige Form	qm	Miete DM/qm	Monatsmiete DM	Neue Form	qm	Miete DM/qm	Monatsmiete DM	Differenz zwischen alter und neuer Jahresmiete je WE DM	Differenz insges. WE DM
Typ A Nr. 2, 3, 6, 7, 10, 21 = 24 Wohnungseinheiten mit dazugehörigen Dachzimmer									
nicht abgeschlossene 3-Raumwohnung mit Trockenabwurf dem Hof	4,25x3,50=14,88 4,25x3,50=14,88 4,58x3,50=16,03 45,79	0,502	23,00	abgeschlossene 3-Raumwohnung mit Dielen, WC und Bad	2,05x4,25= 8,71 4,58x3,50= 16,03 4,25x3,50= 14,88 3,45x1,40= 4,83 1,32x2,50= <u>3,30</u> 47,75	0,60	38,20		24 WE
und 1 Dachzimmer			<u>4,85</u> 27,85	und 1 Dachzimmer			<u>4,85</u> 43,05	510,60 <u>-34,20</u> 210,90	4.377,60
Typ B Nr. 22 = 4 Wohnungseinheiten und 2 Dachgeschoßwohnungen									
nicht abgeschlossene 4-Raumwohnung mit Trockenabwurf	3,60x3,93=14,19 3,60x3,93=14,19 3,55x4,75=15,91 3,55x4,75=15,91 60,20	0,54	32,00	abgeschlossene 3-Raumwohnung mit Kochküche, Dielen, Bad und WC	3,93x3,60= 14,19 3,37x4,75= 15,91 3,93x2,15= 8,45 1,36x2,50= 3,40 1,35x3,60= 4,86 3,37x4,75= <u>15,91</u> 62,72	0,80	50,18	602,16 (145,20) 391,20 <u>(145,20)</u> 210,90	4 WE
2-Raumwohnungen im Dachgeschoß			(12,10)	2-Raumwohnungen im Dachgeschoß					843,84

Bisherige Form	qm	Miete DM/qm	Monatsmiete DM	Neue Form	qm	Miete DM/qm	Monatsmiete DM	Differenz zwischen alter und neuer Jahresmiete je WE insges. WE DM	10 WE
Typ C Nr. 16, 19, 17, 15, 20 = 24 Wohneinheiten									
abgeschlossene 4-Raumwohnungen mit Abstellraum und Waschküche, Trockenabwurf auf dem Hof	3,00x3,75=11,25 3,50x3,75=13,13 3,00x3,88=11,64 3,50x3,88=13,58 49,60	0,503	27,90	abgeschlossene 4-Raumwohnungen mit Abstellraum, WC, Waschküche mit Badewanne	3,00x3,75=11,25 3,50x3,75=13,13 3,00x3,88=11,64 3,50x3,88=13,58 1,00x1,85=1,85 51,45	0,80	41,10	493,92 <u>-334,80</u> 159,12	24 WE 3.818,88
Typ D Nr. 12, 14, 13, 11 = 10 Wohneinheiten									
abgeschlossene 4-Raumwohnungen mit Waschküche und Trockenabwurf	4,20x4,25=17,85 3,45x4,05=13,97 3,19x4,17=13,50 4,38x4,17=18,26 1,75x1,50=2,63 -2,60x1,10=-2,86 63,15	0,48	30,30	abgeschlossene 4-Raumwohnungen mit WC, Waschküche und Badewanne	17,85 13,97 13,50 15,40 2,13x1,50=3,20 1,50x1,50=2,25 65,97	0,80	52,78	633,36 <u>-363,60</u> 269,76	10 WE 4.310,16
Typ E Nr. 1, 4, 5, 8 = 10 Wohneinheiten									
nicht abgeschlossene 3-Raumwohnungen mit Trockenabwurf auf dem Hof	3,55x3,45=13,03 3,55x3,45=13,03 4,50x3,50=17,15 44,41	0,518	23,00	abgeschlossene 3-Raumwohnungen mit Dielen, WC und Bad	3,95x3,45=13,63 3,55x3,45=13,63 4,90x3,50=17,15 1,30x2,18=2,83 1,20x3,91=4,64 51,88	0,80	41,50	498,00 <u>-276,00</u> 222,00	10 WE 3.552,00
und 1 Dachkammer			4,85 27,85	und 1 Dachkammer			4,85 46,35		

Bisherige Form	qm	Miete DM/qm	Monatsmiete DM	Neue Form	qm	Miete DM/qm	Monatsmiete DM	Differenz zwischen alter und neuer Jahresmiete je WE DM	insges. WE DM
Typ F Nr. 9									7 WE
Wohnung 1: eine 3-Raum- wohnung mit Trockenabort auf dem Hof	3,75x3,70=13,86 3,15x3,75=11,81 3,75x3,15=11,81 37,48	0,595	22,30	2-Raumwoh- nung mit Kochküche, Diele, Bad, und WC	3,75x3,15=11,81 3,75x3,15=11,81 3,70x1,88=6,96 1,48x1,75=2,59 2,10x1,75=3,68 36,85	0,80	29,48	353,70 -267,60 86,10	
Wohnung 2: eine 2-Raum- wohnung mit Trockenabort auf dem Hof	5,05x4,70=23,74 5,05x4,70=23,74 47,48	0,34	16,05	2-Raumwoh- nung mit Diele, Bad und WC	5,05x4,70=23,74 5,05x4,70=23,74 -2,56=21,18 2,30x1,00=2,30 1,45x2,50=3,63 50,56	0,80	40,45	485,40 -192,80 292,80	
Wohnung 3: wie Wohnung 1							29,48	86,10	
Wohnung 4: wie Wohnung 2 und 2 Dach- kammern							40,45	292,00	
Wohnung 5: 2-Raumwohnung mit Waschkü- che und Trock- enabort und 2 Dachkammern	4,70x3,45=16,22 3,65x4,70=17,16 33,38	0,48	16,00 8,00	2-Raumwoh- nung mit WC, Waschküche und Badewan- ne und 2 Dachkammern	1,15x1,30=1,50 33,68 34,88	0,80	27,90 8,00	334,30 -192,00 142,80	

Tabelle IV

Anteilige Kosten für Straßenbau, Be- und Entwässerungsanlagen
und sonstige Außenanlagen der Siedlung im Kray

Haus Nr.	Anzahl der Mieter	Kosten
1 bis 1 c	4	7.478,13 DM
2 bis 2 a	4	7.395,83 DM
3 bis 3 c	4	7.351,43 DM
4 bis 4 c	4	7.775,83 DM
5 bis 5 c	4	7.513,68 DM
6 bis 6 a	4	7.396,03 DM
7 bis 7 a	4	7.319,46 DM
8 bis 8 c	4	7.745,18 DM
9 und 9 c	3	5.728,84 DM
9a und 9 b	5	7.224,73 DM
10 und 10a	4	7.454,28 DM
11 und 11 c	2	5.969,07 DM
11a und 11 b	2	5.000,99 DM
12 und 12 a	2	5.412,32 DM
12b und 12 c	2	4.960,97 DM
13 und 13 c	2	6.141,67 DM
13a und 13 b	2	4.542,17 DM
14 und 14 a	2	6.253,52 DM
14b und 14 c	2	4.799,16 DM
15 und 15 c	2	5.041,82 DM
15a und 15 b	2	4.358,64 DM
16 und 16 a	2	4.810,04 DM
16b und 16 c	2	4.599,92 DM
17 und 17 c	2	4.661,69 DM
17a und 17 b	2	4.286,67 DM
18 und 18 a	2	4.910,91 DM
18b und 18 c	2	3.810,77 DM
19 und 19 c	2	4.015,92 DM
19a und 19 b	2	4.024,44 DM
20 und 20 a	2	3.952,22 DM
20b und 20 c	2	3.890,93 DM
21 und 21 a	4	6.902,45 DM
22	3	4.344,97 DM
22a	4	6.905,69 DM
		<u>193.986,37 DM</u>
		=====

Tabelle V

Monatliche Zusatzmieten für die Kosten der Be- und Entwässerungsanlagen, des Straßenbaues und der sonstigen Außenanlagen

Haus Nr.	1 bis 1 c	4 Mieter je	9,35	37,40 DM
Haus Nr.	2 bis 2 a	4 Mieter je	9,25	37,00 DM
Haus Nr.	3 bis 3 c	4 Mieter je	9,19	36,76 DM
Haus Nr.	4 bis 4 c	4 Mieter je	9,72	38,88 DM
Haus Nr.	5 bis 5 c	4 Mieter je	9,39	37,56 DM
Haus Nr.	6 bis 6 a	4 Mieter je	9,25	37,00 DM
Haus Nr.	7 bis 7 a	4 Mieter je	9,15	36,60 DM
Haus Nr.	8 bis 8 c	4 Mieter je	9,68	38,72 DM
Haus Nr.	9 und 9 c	3 Mieter je	9,55	28,65 DM
Haus Nr.	9a und 9 b	5 Mieter je	7,22	36,10 DM
Haus Nr.	10 und 10 a	4 Mieter je	9,32	37,28 DM
Haus Nr.	11 und 11 c	2 Mieter je	14,93	29,86 DM
Haus Nr.	11a und 11 b	2 Mieter je	12,51	25,02 DM
Haus Nr.	12 und 12 a	2 Mieter je	13,53	27,06 DM
Haus Nr.	12b und 12 c	2 Mieter je	12,41	24,82 DM
Haus Nr.	13 und 13 c	2 Mieter je	15,36	30,72 DM
Haus Nr.	13a und 13 b	2 Mieter je	11,30	22,72 DM
Haus Nr.	14 und 14 a	2 Mieter je	15,34	31,28 DM
Haus Nr.	14b und 14 c	2 Mieter je	12,00	24,00 DM
Haus Nr.	15 und 15 c	2 Mieter je	12,61	25,22 DM
Haus Nr.	15a und 15 b	2 Mieter je	10,90	21,80 DM
Haus Nr.	16 und 16 a	2 Mieter je	12,03	24,06 DM
Haus Nr.	16b und 16 c	2 Mieter je	11,50	23,00 DM
Haus Nr.	17 und 17 c	2 Mieter je	11,00	23,32 DM
Haus Nr.	17a und 17 b	2 Mieter je	10,72	21,44 DM
Haus Nr.	18 und 18 a	2 Mieter je	12,29	24,58 DM
Haus Nr.	18b und 18 c	2 Mieter je	9,83	19,60 DM
Haus Nr.	19 und 19 c	2 Mieter je	10,04	20,08 DM
Haus Nr.	19a und 19 b	2 Mieter je	10,00	20,12 DM
Haus Nr.	20 und 20 a	2 Mieter je	9,88	19,70 DM
Haus Nr.	20b und 20 c	2 Mieter je	9,73	19,40 DM
Haus Nr.	21 und 21 a	4 Mieter je	8,63	34,52 DM
Haus Nr.	22	3 Mieter je	7,24	21,72 DM
Haus Nr.	22a	4 Mieter je	8,63	34,52 DM

970,69 DM

=====

Tabelle VI

Bauvorhaben: Keplerstraße 7 (Regensburg)

A) Bauherr:

Grundbuch	für	Band	Blatt
Fl.Nr. 721			

Größe des Grundstückes vor der Sanierung: 690,00 qm

Größe des Grundstückes nach der Sanierung: 390,00 qm

Kosten f. öffentl. Anteil (Durchgänge und Plätze)

B) Anzahl der Wohnungen vor der Sanierung: 17

davon vollwertiger Wohnraum: ca. qm -

davon übergroße Flure, Bäder, Abstellräume usw.: ca. qm

Anzahl der Wohnungen nach der Sanierung:

a) Wohnungen mit geringerem Umbau: Stück 3 qm 180,15

b) Wohnungen mit mittlerem Umbau: Stück 4 qm 208,40

c) Wohnungen mit stärkerem Umbau: Stück qm

d) Wohnungen als Neubau erstellt: Stück qm

davon vollwertiger Wohnraum zu a), b), c) od. d) 7 WE 388,55 qm

davon übergroße Flure, Bäder, Abstellräume usw.

zu a), b), c) oder d) qm

C) Einheitswert 31.600,- DM

Bodenwert: 10.350,- DM

Verkehrswert: 28.000,- DM

Kaufpreis: Eingesteigert 14.801,50

+ 65.735,93 Belastung

Ansetzbarer Kaufpreis: 80.537,43 - 6.000,- Grundabtretung 74.537,43 DM

Grunderwerbs-, Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten usw.

500,-- DM

Grunderwerbssteuer:

1.100,-- DM

Erschließungskosten: Straße:

6.000,-- DM

Kanal:

DM

Wasser:

DM

Strom:

DM

Gas:

DM

Betrag, der durch Gebäudereste oder vorhandene

Gebäudeteile tatsächlich ersparten Kosten: 12.000,-- DM

Reine Baukosten:

a) mit geringerem Ausbau

cbm 2.469 a DM 27,--

66.420,-- DM

Übertrag

160.557,43 DM

	Übertrag:	160.557,43 DM
b) mit mittlerem Ausbau:		
cbm 1210 a DM 50,--		60.500,-- DM
c) mit stärkerem Ausbau		
cbm a DM		DM
d) Neubau:		
cbm a DM		DM
Durch Substanzverlust eingetretene Minderung (Grundabtretung oder <u>Abbruch</u>) 35.000,-		35.000,-- DM
Zuschläge für Bauteile und Maßnahmen, die bei der Berechnung des umbauten Raumes nicht er- faßt sind und Sonderkosten:		5.000,-- DM
Nebengebäude:		
cbm a DM		
Kosten für Außenanlagen: (Hausanschlüsse)		
Kanal	2.000,-- DM	
Wasser	1.000,-- DM	
Klär- und Versitzgrube	DM	
Strom	DM	
Gas	1.000,-- DM	
Einfriedung	DM	
Gartenanlage	DM	
Gehsteig- und Hofbe- festigung	<u>1.500,-- DM</u>	5.500,-- DM
Baunebenkosten:		
Kosten für Architektenleistung		9.930,-- DM
Kosten für Statik		5.000,-- DM
Verwaltungskosten		DM
Bauzinsen		5.000,-- DM
Auszahlungsverluste (Disagio) -- DM		
(davon Tilgungsstreckung)		
DM		
Kosten für Hypothekbestellung	1.000,-- DM	
Schätzungskosten	DM	
Provisionen	<u>DM</u>	1.000,-- DM
Bauaufsichts- und Abnahmegebühren		<u>300,-- DM</u>
	Übertrag	287.787,43 DM
Grundabtretung 300 qm a 20,-- DM = 6.000,-- DM		

	Übertrag:	287.737,43 DM
Beitrag zur RGAO:		8.000,-- DM
Sonstige Kosten:		<u>1.000,-- DM</u>
Gesamtherstellungskosten:		296.737,43 DM
davon entfallen	% auf öffentl.	
geförderten Wohnraum		DM

Ertragsberechnung:

a) Vollwertiger Wohnraum

388,55 qm a 1,50 DM monatl. DM 582,83 jährlich 6.993,96 DM

b) übergroße Flure, Bäder, Abstellräume usw.:

qm a 0,80 DM jährlich DM

Erträge durch Wohnungen: 6.993,96 DM
=====

Erträge durch Garagen:

qm a DM monatl. DM jährlich DM
=====

Gewerbliche Fläche:

Laden oder gewerbliche Flächen

29,30 qm a DM 4,-- monatl. DM 117,20 jährlich 1.406,40 DM

Lager- und Abstellräume

31,37 qm a DM 1,-- monatl. DM 31,37 jährlich 375,84 DM

Gesamterträge durch gewerbliche Flächen: 1.782,24 DM
=====

Zusammenstellung:

Erträge aus Wohnungen	6.993,96 DM
Erträge aus Garagen	DM
Erträge aus gewerblichen Räumen	<u>1.782,24 DM</u>
Gesamtjahreserträge	8.776,20 DM =====

Finanzierungsplan

1. Fremdmittel Art und Geldgeber	Nennbetrag	Auf öffentl. geförderten Wohnraum entfallen DM	Zins- u. Verw. Kosten %	Jährliche Leistungen			
				Tilgung %	Zins- u. insges. DM	Verw.-Kosten für öffentl. geförderten Wohnraum DM	Tilgung DM
Altbelastungen rot unterstreichen!							
a)	65.735,93	60.485,--					
b)	65.000,--	55.000,--	6	1	3.900,--	3.300,--	650,--
c)							
Tilgungsstrek- kung zu Buchst.							
Erbbauzins Öffentl. Bau- darlehen	98.000,--	98.000,--	0,5	1	490,--	490,--	980,--
Bundesmittel	42.000,--	42.000,--	1	1	420,--	420,--	420,--
Aufbaudar- lehen							
Baudarlehen d. Mieter							
Arbeitgeber- darlehen							
Summe der Fremdmittel	270.735,93	255.485,--			4.810,--	4.210,--	2.050,--
2. Eigenleistung							
Bargeld oder Guthaben	6.251,50	5.846,50					
Grundstück	7.800,--	7.100,--					
Gebäuderest- wert abz. Belastung	12.000,--	11.000,--					
Material							
Summe der Eigen- leistungen	26.051,50	23.946,50					
davon sind 15% d. Gesamtkosten	26.051,50	23.946,50	4	-	1.042,--	958,--	
davon sind über 15% der Gesamt- kosten							
Gesamtfinan- zierung	296.787,43	279.431,50			5.852,--	5.168,--	2.050,--
Finanzierungsrest oder zusätzl. zinslose Darle- hen zur Schließung der Finanzierungslücke							
Um den Minderertrag auszugleichen, müßten von der 1. Hypo- thek 27.900,-- DM abgesetzt werden. Dieser Betrag müßte dann in Form eines Zuschusses bereitgestellt werden. Die Belastung von 65.735,93 DM wurde im Finanzierungsplan nachrichtlich vorgetragen.							

Jährl. Aufwendungen

Kapitalkosten:	insgesamt DM	davon öffentl. ge- förderter Wohnraum DM
----------------	-----------------	--

a) Zinsen u. Verw.-Kosten lt. Finanzierungsplan	5.852,--	5.168,--
b) Tilgung lt. Finanzierungs- plan	2.050,--	
abzügl. Abschreibung		
DM 2.140,--		
+ Eigenka- pitalver- zinsung	DM 1.042,--	3.188,--
Tilgungsrest	DM --	

Bewirtschaftungskosten

a) Abschreibung 1 % aus DM 214.650,--	2.146,50	1.975,--
b) Verwaltungskosten 7 WE je 50,-- DM	350,--	350,--
c) Betriebskostenpauschale 7 WE je 90,-- DM	630,--	630,--
d) Instandhaltungskosten 388,55 qm Wohnfläche je 2,50 DM	971,--	971,--
e) Mietausfallwagnis	200,--	200,--
f) Verwaltungs-, Betriebs- und In- standhaltungskosten sowie Miet- ausfallwagnis für andere Woh- nungen, Garagen und Geschäfts- räume	300,--	
Gesamtbetrag der Aufwendungen:	10.449,50 =====	9.294,-- =====
		(für qm)

Durchschnittsmiete für 1 qm Wohnfläche jährlich DM 23,90

= monatlich DM 2,--

Abgleich der Wirtschaftlichkeitsberechnung

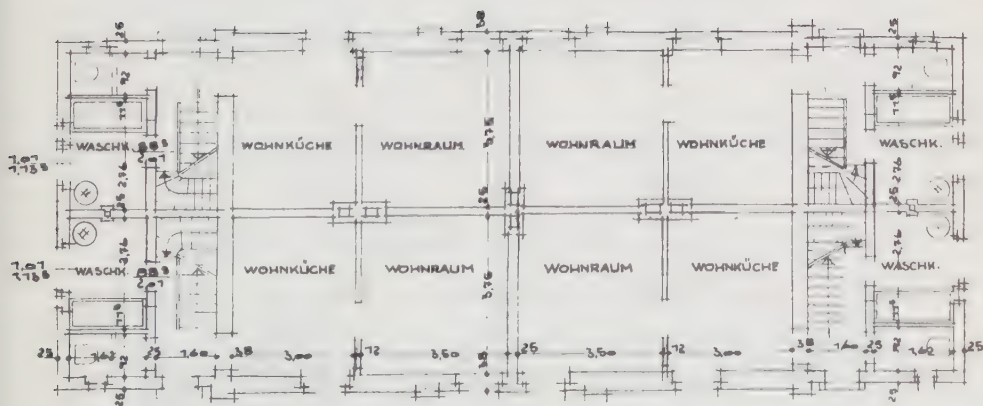
Gesamtbetrag der Aufwendungen	DM 10.449,50
Gesamtbetrag der Erträge	DM 9.776,20
Mehr- oder Minderertrag	DM 1.673,30 =====

SCHAUBILD I:

GRUNDRISS UND AUSSTATTUNG
DER WOHNUNGEN DES TYP C
NACH DER SANIERUNG.



SEITENANSICHT

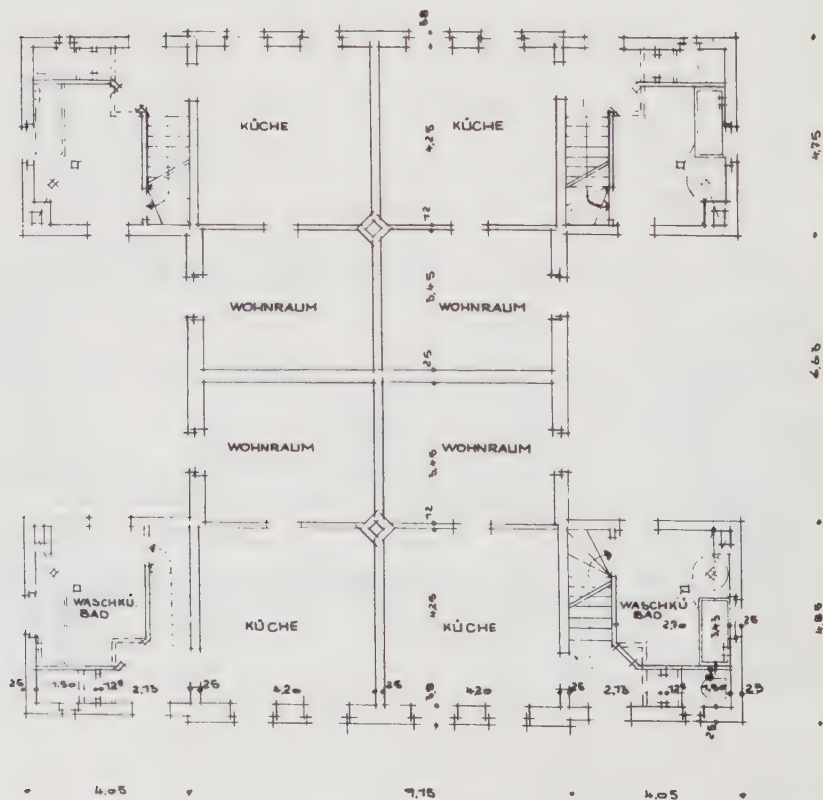


ERDGESCHOSS

VORDER ANSICHT

SCHAUBILD II:

GRUNDRISS UND AUSSTATTUNG DER WOHNUN-
GEN DES TYP D NACH DER SANIERUNG.



ERDGESCHOSS

L i t e r a t u r v e r z e i c h n i s

Abel, A.:

Regeneration der Städte, Zürich 1950.

Achinger, H.:

Gemeinnütziges Wohnungswesen und Marktwirtschaft.
Eine soziologische Grundfrage der industriellen
Gesellschaft, in: Bericht über den 43. ordentlichen
Verbandstag des Verbandes Südwestdeutscher Woh-
nungsunternehmen in Ludwigshafen am 6. Juni 1959.

Ammon, A.:

Wirtschaftspolitik auf Irrwegen, Frankfurt/Main 1958.

Baerlecken, W.:

Preissenkung und Rationalisierung im Wohnungsbau,
Referat auf der Tagung des Deutschen Verbandes für
Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung in Essen
am 8.8.1949.

Bangert, W.:

Altstadtsanierung in Kassel vor dem 2. Weltkrieg,
Der Städtetag, Heft 6, 1960.

Barocka, E.:

Kapitalmarkt und Wohnungsbau, Deutsches Volksheim-
stättenwerk, Köln 1958.

Bauer, C.E.:

The Future of cities and urban redevelopment (Urban Re-
development Study), Chicago 1953.

Beckmann, L.:

Die Betriebswirtschaftliche Finanzierung, Stutt-
gart 1956.

Bernoulli, H.:

Die organische Erneuerung unserer Städte, Stuttgart
1949.

Bodien, E.:

Die Hypotheken-Bürgschaftsgenossenschaften in der
Schweiz, Gemeinnütziges Wohnungswesen, Heft 7, 1958.

Böhme, W.:

Darstellung und Entwicklung des Subventionsverfah-
rens in der Wohnungswirtschaft. - Kritik und Mög-
lichkeiten der Umwandlung in ein einheitliches Sub-
ventionssystem, Dissertation, Münster 1959.

Brecht, J.:

Die Problematik der nachrangigen Finanzierungen,
Der Langfristige Kredit, 21./22.Folge, 1961.

Grundlagen und Bedeutung der großen Wohnungsunternehmen, Neue Heimat, Heft 9, 1959.

Bund Deutscher Architekten:

Planen und Bauen im neuen Deutschland, Köln 1960.

Czaja, H.:

Die öffentliche Förderung des Wohnungsbaues auf neuer Grundlage, Die freie Wohnungswirtschaft, Heft 9, 1961.

Daub, W.:

Betriebswirtschaftliche Grundsatzfragen der Kostenrechnung im Baugewerbe, Die Bauwirtschaft, Heft 23, 1953.

Deutsche Bau- und Bodenbank A.G., Vortragsveranstaltung:

Ausländische Erfahrungen bei der Überführung der Wohnungswirtschaft in die Marktwirtschaft, Bonn 1960.

Die Finanzierung des Wohnungsbaues in Deutschland und in USA, Vortragsabend in Frankfurt/Main am 22.November 1955, Frankfurt/Main 1956.

Ernst, W.:

Die künftigen Aufgaben des Städtebaues und das Bundesbaugesetz, Vorträge und Aufsätze, Neue Folge der "Materialien-Sammlung für Wohnungs- und Siedlungswesen", hrsg. von Prof. Dr.H.J.Seraphim, Heft 12, Köln-Braunsfeld 1961.

Fischer-Dieskau, J.:

Aufbau und Gliederung der Wohnbaufinanzierung, Der Langfristige Kredit, 1.Folge, 1952.

Bürgschaften für den Wohnungsbau, Bundesbaublatt, Heft 12, 1955.

- Die Restfinanzierung beim Wohnungsbau, in: Probleme der Wohnbaufinanzierung, Schriften des Instituts für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität Köln, hrsg. von Prof. Dr.H.C. Nipperdey und Prof. Dr. G.Weißer, Göttingen 1958.

Finanzierungsprobleme bei städtebaulichen Maßnahmen, Referat auf der 14.Jahrestagung des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung in Saarbrücken am 24.6.1960.

Von der Wohnungsbau- zur Städtebau-Finanzierung, Sonderdruck aus "Gemeinnütziges Wohnungswesen", Heft 1, 1960.

Fisher, R.M.:

20 Years of public housing. Economic aspects of the federal program, New York 1959.

Frank, E.:

Geordnete Wohnungswirtschaft, Neuaufbau und Sanierung, Berlin 1959.

Franken, E.:

Modernisierung der Altbauwohnungen - Finanzierungsfragen aus der Sicht der Sparkassen -, Sparkasse, Heft 9, 1961.

Frauenfeld, A.E.:

Wohnungseigentum - eine Aufgabe der Wohnungsunternehmen, Der Langfristige Kredit, 6.Folge, 1961.

Frohberg, G./Schütz, W.:

Kommentar zum Bundesbaugesetz, Neuwied-Berlin-Darmstadt 1960.

Fürlinger, F.:

Objektsanierung oder Städtebau, Der Städtetag, Heft 7, 1960.

Geiger, H.:

Die Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen und Bausparkassen, Der Langfristige Kredit, 20.Folge, 1961.

Künftige Aspekte des Bausparens, Der Langfristige Kredit, 12. Folge, 1961.

Göderitz, J.:

Sanierung erneuerungsbedürftiger Baugebiete. Untersuchungen von Wohnbaugebieten in Berlin und Hannover, Stuttgart 1960.

Grübnau, E.:

Problematische Wohnungsdefizitberechnung, in: "Wohnungswirtschaft an der Wende", Beilage zu Heft 15 "Der Volkswirt" vom 9.April 1960.

Günthert, G.:

Die Stadterneuerung in Europa und den USA, Bundesbaublatt, Heft 4, 1961.

Halstenberg, F.:

Das Bundesbaugesetz ist verkündet, Der Städtetag, Heft 3, 1960.

Kommunale Planungsgemeinschaften als Träger der Regionalplanung, Der Städtetag, Heft 12, 1960.

Sanierung von Elendsvierteln - Vorschriften und Praxis im Ausland, in: Medizin und Städtebau, Band II, München 1957.

Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930.

Hassenpflug, G.:

Forderungen an die Wohnung unserer Zeit, in: Medizin und Städtebau, Band I, München-Berlin-Wien 1957.

Heuer, J.:

Städtebau im Wandel der Zeit, Neue Heimat, Heft 9, 1959.

Hollatz, H.Th.:

Beurteilung der baulichen Sanierungsbedürftigkeit von Wohngebieten, Dissertation, Braunschweig 1958.

Housing and Home Finance Agency:

Capital funds for housing in the United States, Washington 1960.

Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München:

Wohnungswirtschaft und Marktwirtschaft - Aufgaben der Wohnungsunternehmen -, Hamburg 1960.

International Congress for Housing and Town Planning:

Slum clearance and rehousing, 1954.

Internationaler Verband für Wohnungswesen und Städtebau:

Beseitigung von Elendsvierteln und Verfallswohnungen, Stuttgart 1935.

Irle, M.:

Gemeindesoziologische Untersuchungen zur Ballung Stuttgarts, Mitteilungen aus dem Institut für Raumforschung, Heft 42, Bad Godesberg 1960.

Jaschinski, H.:

Finanzwirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Aufgaben im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungsarbeiten von Wohnungsunternehmen, Vortrag, Allgemeiner Deutscher Bauvereinstag in Berlin vom 17.-19. September 1957.

Jaschinski, H.:

Zur Problematik der Vor- und Zwischenfinanzierung im Wohnungsbau, in: Probleme der Wohnungsbaufinanzierung, Schriften des Instituts für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität Köln, hrsg. von Prof. Dr. H.C. Nipperdey und Prof. Dr. G. Weiser, Göttingen 1958.

Kämper, O.:

Der Wohnungsbau und seine Finanzierung in den Vereinigten Staaten von Amerika, Schriftenreihe des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung, Heft 10, Bonn 1955.

Kampffmeyer, H./Tarnow, R.:

Finanzierungskrise im Wohnungsbau, Gewerkschaftliche Monatshefte, Sonderdruck aus Heft 2/1957, Köln-Deutz 1957.

Kloberg, H.:

Betriebswirtschaftliche Grundzüge der Wohnungswirtschaft, Göttingen 1952.

Korch, R.:

Gedanken zur Frage der Privatisierung der öffentlichen Baudarlehen, Der Langfristige Kredit, 13.Folge, 1961.

Kühne, H.:

Die kausalen Beziehungen zwischen Ertrags- und Sachwert im Wohnungsbau, Der Langfristige Kredit, 2.Folge, 1958.

Kühne-Büning, L.:

Die Bereinigung von Notstandsgebieten im rheinisch-westfälischen Industriegebiet, Beiträge und Untersuchungen, Neue Folge der "Materialien-Sammlung für Wohnungs- und Siedlungswesen", hrsg. von Prof. Dr. H.J. Seraphim, Band 52: Neue Städte und Slumsanierung in Deutschland, Köln-Braunsfeld 1959.

Erneuerungsbedürftige Wohngebiete und ihre Bewohner im Nordrhein-westfälischen Industriegebiet, Gutachten erstattet vom Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster/Westf., Band I, Münster/Westf. 1959.

Lubowski, H.:

Zukünftige Wohnungsbaufinanzierung, Vortrag vor dem Verbandstag des Verbandes westfälischer und lipplischer Wohnungsunternehmen in Münster/Westf. am 30. Juni 1961.

Lücke, R.:

Die Aufgaben des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung in den nächsten Jahren, Die freie Wohnungswirtschaft, Heft 12, 1961.

Wohnungsbau an der Wende. Die freie Wohnungswirtschaft, Heft 9, 1961.

Lütge, F.:

Wohnungswirtschaft, Jena 1940.

Der Wohnungsbau als Finanzierungs- und Organisationsproblem, Die Bauwirtschaft, Heft 5, 1949.

Messner, J.:

Beiträge zu: Die Problematik der österreichischen Wohnungswirtschaft, Wirtschaftspolitische Blätter, Nr. 5/6, Wien 1958.

Michaelis, K.:

Bewertung von Wohnungseigentum, Der Langfristige Kredit, 6. Folge, 1961.

Eigentumsbildung - mehrgleisig! Fragen an die Wohnungswirtschaft, Sparkasse, Heft 22, 1961.

Miller, J.M.:

New life for cities around the world. International Handbook on Urban Renewal, New York, 1959.

Ministère du logement et de la reconstruction:

Le fonds national d'amélioration de l'habitation, Paris 1955.

Möschke, F.:

Kosten und Mietpreis, Vortrag, Allgemeiner Deutscher Bauvereinstag, München 1960.

Müller, B.:

Wohnungseigentum als Ziel und Instrument des Sparrens, Der Langfristige Kredit, 6. Folge, 1961.

Oehler, W.:

Gewerbebetriebe in neuen Wohngebieten, Sparkasse, Heft 22, 1961.

Pergande, H.-G.:

Die Kostenmiete beim Abbau der Wohnungszwangswirtschaft ein Irrweg?, Der Städtetag, Heft 2, 1960.

Pergande, H.-G.:

Verlorene Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlungen, Die freie Wohnungswirtschaft, Heft 12, 1961.

Rainer, R.:

Städtebauliche Prosa. Praktische Grundlagen für den Aufbau der Städte, Tübingen 1948.

Rationalisierungs-Kuratorium der Deutschen Wirtschaft:

Städtebau und Wohnungswesen in USA, Reisebericht einer deutschen Studiengruppe, Auslandsdienst, Heft 37, München 1955.

Richter, J.:

Grenzen für die Bürgschaftsverpflichtungen der Gebietskörperschaften, Der Städtetag, Heft 3, 1960.

Rundgespräch über die Zukunft des sozialen Wohnungsbaues:

Noch 20 Mal 3,5 Milliarden Mark, Neue Heimat, Heft 2, 1962.

Schlienz, P.:

Sanierung und Neuordnung der Städte. (Zur Problematik der Altstadtanierung in Regensburg), Der Städtetag, Heft 5, 1960.

Schneider, E.:

Wirtschaftlichkeitsrechnung, Theorie der Investition, Tübingen/Zürich 1957.

Schneider, M.:

Hypotheken oder Bürgschafts-KommunalDarlehen für den Wohnungsbau?, Der Langfristige Kredit, 18. Folge, 1961.

Neue Wege der Finanzierung, Referat, Allgemeiner Deutscher Bauvereinstag, München 1960.

Um den Einfluß der Mietbeihilfe auf den Beleihungswert, Der Langfristige Kredit, 1. Folge, 1961.

Umsetzung der "Sozialmieter" oder Mieterhöhung?, Der Langfristige Kredit, 10. Folge, 1961.

Schütz, W./Frohberg, G.:

Kommentar zum Bundesbaugesetz, Neuwied-Berlin-Darmstadt 1960.

Stadler, O.:

Bewährt sich das Wohnungseigentum?, Der Langfristige Kredit, 6. Folge, 1961.

Steffan, F.:

Der langfristige Kredit in der Hochkonjunktur,
Der Langfristige Kredit, 1. Folge, 1961.

Storbeck, D.:

Die wirtschaftliche Problematik der Raumordnung,
Berlin 1959.

Tarnow, R./Kampffmeyer, H.:

Finanzierungskrise im Wohnungsbau, Gewerkschaft-
liche Monatshefte, Sonderdruck aus Heft 2/1957,
Köln-Deutz 1957.

Tönsing, K.-H.:

Elastizitätsprobleme der zukünftigen Wohnungsbau-
finanzierung, Institut für Wirtschaftspolitik,
Untersuchungen 7, hrsg. von Prof. Dr. A. Müller-
Armack, Köln 1952.

Treufinanz:

Bericht über die Tätigkeit der Gesellschaft 1960,
Düsseldorf 1960.

Tridon, M.:

Erfahrungen bei der Beleihung von Wohnungseigen-
tum, Der Langfristige Kredit, 6.Folge, 1961.

Vorschläge zur Privatisierung der öffentlichen
Wohnungsbaudarlehen, Zeitschrift für das Gesamte
Kreditwesen, Heft 17, 1959.

Vaubel, L.:

Eigentum und Eigentümer in unserer Gesellschafts-
ordnung, Sonderdruck aus: Veröffentlichung der
Walter-Raymond-Stiftung, Band I, Köln und Opla-
den 1960.

Verband der Privaten Bausparkassen:

Bausparkassenfinanzierung für den unternehmeri-
schen Wohnungsbau?, Der Langfristige Kredit,
23. Folge, 1961.

Vieth, K.H.:

Sanierungsmöglichkeiten in Wohngebieten am Stadt-
rand, Beiträge und Untersuchungen, Neue Folge der
"Materialien-Sammlung für Wohnungs- und Siedlungs-
wesen", hrsg. von Prof. Dr.H.J.Seraphim, Band 52:
Neue Städte und Slumsanierung in Deutschland,
Köln-Braunsfeld 1959.

Vietor, A.:

Wohnungsbau und Finanzierungspolitik - heute und
morgen, Der Langfristige Kredit, 13.Folge, 1961.

Wagner, M.:

Wirtschaftlicher Städtebau, Stuttgart 1951.

Watermann, R.:

Die Zwischenfinanzierung von Wohnungsbauvorhaben, Schriften des Instituts für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität Köln, hrsg. von Prof. Dr. H.C. Nipperdey und Prof. Dr. G. Weißer, Göttingen 1960.

Wessels, E.:

Die Bürgschaft der öffentlichen Hand in ihrer Bedeutung für die Finanzierung des Siedlungs- und Wohnungswesens, "Materialiensammlung der Forschungsstelle für Siedlungs- und Wohnungswesen, Band 22, Münster 1937.

Winter, C.:

Kostenermittlung der Sanierung eines Stadtviertels mit 5000 Einwohnern, Materialien zur Städtebaufinanzierung III, Bauwelt, Heft 15, 1961.

Mustergesetzentwurf zur Gründung einer Bundesanstalt für Städtebau, Materialien zur Städtebaufinanzierung IV, Bauwelt, Heft 16, 1961.

Wohnungswirtschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wohnungsbau:

Gutachten über erweiterte Beleihungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau durch Einschaltung von Bürgschaften, Bad Godesberg 1955.

Gutachten zur Frage der Erschließung neuer Finanzierungsquellen für den Wohnungsbau, Bonn 1956.

Gutachten über Möglichkeiten und Grenzen der Vorfinanzierung von Eigenkapital beim Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen, Bonn 1958.

Wolff, J.:

Zeitfragen des Städtebaues, München 1955.

Lebenslauf

Am 23.12.1934 wurde ich als Sohn des Bauunternehmers Heinrich Cremer und seiner Ehefrau Margarete, geb. Doetsch, in Mülheim an der Ruhr geboren. Mein Eintritt in die Volksschule erfolgte im Herbst 1941. Nach der Übersiedlung nach Baden-Baden im Jahre 1943 setzte ich dort den Besuch der Volksschule fort und trat im Herbst 1945 in die Oberrealschule ein. Im September 1946 kehrten wir in unsere Heimatstadt zurück, wo ich in die Quinta des Staatlichen Gymnasiums aufgenommen wurde. Ostern 1954 bestand ich nach 8 1/2 Jahren an dieser Schule die Reifeprüfung mit gutem Erfolg. An der Universität zu Köln begann ich im Mai 1954 mit dem Studium der Betriebswirtschaft und wechselte nach dem ersten Semester an die Universität nach Bonn über. Während meines Studiums in Bonn nahm ich an einem französischen Dolmetscherkursus teil und bestand im August 1955 die Prüfung. Die folgenden Semesterferien verbrachte ich in Cambridge, um meine englischen Sprachkenntnisse zu erweitern und legte 1956 meine englische Dolmetscherprüfung ab. Im Wintersemester 1955/1956 setzte ich meine Studien an der Universität zu München fort und unterzog mich Ende 1958 der Prüfung für Diplom-Kaufleute. Nach Abschluß des Examens wurde mir ein Stipendium zum Studium am "Centre Européen Universitaire" in Nancy gewährt. Im Mittelpunkt der Vorlesungen und Seminare standen Fragen des gemeinsamen Marktes und der Freihandelszone. Nach 4 Monaten erwarb ich im Anschluß an die Prüfung das "Diplôme des Hautes Etudes Européennes". Von August bis September des gleichen Jahres nahm ich an einem Kursus der "Faculté Internationale des Sciences Economiques Comparées" in Luxemburg teil. In der Zeit vom 1. Mai 1960 bis 28. Februar 1961 arbeitete ich als Assistent bei Herrn Prof. Dr. Burkhardt-Röper am Institut für Wirtschaftswissenschaften der Technischen Hochschule Aachen. Am 1. März 1961 setzte ich meine Assistententätigkeit bei meinem verehrten Doktorvater, Professor Dr. Hans-Jürgen Seraphim, am Institut für Wohnungs- und Siedlungswesen fort. Am 6. Juni 1962 unterzog ich mich der mündlichen Doktorprüfung an der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster.

Köln, den 5. September 1962

